

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение (далее — «Помещение»), расположенное по адресу:

\_\_\_\_\_.

1.2. Характеристики Помещения:

1.2.1. кадастровый номер: \_\_\_\_\_;

1.2.2. этаж: \_\_\_\_; номер помещения по экспликации: \_\_\_\_;

1.2.3. общая площадь: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м;

1.2.4. назначение: нежилое;

1.2.5. состояние Помещения и перечень имущества, передаваемого вместе с ним, указываются в Акте приёма-передачи (Приложение № 1).

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.4. Целевое назначение использования Помещения: \_\_\_\_\_ (офис / склад / торговая площадь / иное). Использование Помещения в иных целях без письменного согласия Арендодателя не допускается.

1.5. Помещение передаётся Арендатору свободным от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, в споре, не обременено иными правами, препятствующими его передаче в аренду, за исключением обременений, прямо указанных в выписке из ЕГРН и доведённых до сведения Арендатора.

1.6. Передача Помещения от Арендодателя к Арендатору и возврат Помещения по окончании срока действия Договора оформляются Актами приёма-передачи, подписываемыми обеими Сторонами (ст. 655 ГК РФ).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключён сроком на 11 (одиннадцать) месяцев и действует с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.2. Если ни одна из Сторон не уведомила другую Сторону о прекращении Договора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, Договор считается продлённым на тех же условиях на неопределённый срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

2.3. В случае заключения Договора на срок 12 (двенадцать) месяцев и более он подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и считается заключённым с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Расходы по государственной регистрации несёт \_\_\_\_\_ (Арендодатель / Арендатор). Размер государственной пошлины за регистрацию на 2026 год составляет 2 000 рублей для физических лиц и 22 000 рублей для юридических лиц.

2.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ). О намерении заключить такой договор Арендатор обязан уведомить Арендодателя в письменной форме не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока Договора.

### **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

3.1. Размер арендной платы за Помещение составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц, в том числе НДС \_\_\_\_ % в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, либо НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно, не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) числа каждого календарного месяца, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в разделе 10 настоящего Договора. Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счёт Арендодателя.

3.3. Арендная плата за первый и последний месяцы аренды уплачивается Арендатором в качестве обеспечительного платежа в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Обеспечительный платёж засчитывается в счёт арендной платы за соответствующие месяцы либо возвращается Арендатору за вычетом задолженности и убытков Арендодателя (ст. 381.1 ГК РФ).

3.4. Размер арендной платы может быть изменён по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ). Арендодатель вправе в одностороннем порядке ежегодно индексировать размер арендной платы на величину официального индекса потребительских цен, опубликованного Росстатом за предшествующий календарный год, но не более чем на \_\_\_\_ %. О таком изменении Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты введения нового размера арендной платы.

3.5. Оплата коммунальных услуг и эксплуатационных расходов (электроэнергия, тепловая энергия, водоснабжение, водоотведение, вывоз твёрдых коммунальных отходов, охрана, уборка территории и иные сопутствующие услуги) производится:

3.5.1. по выбору Сторон — включается в состав арендной платы; либо

3.5.2. возмещается Арендатором сверх арендной платы на основании счёта Арендодателя, выставленного с приложением копий счетов ресурсоснабжающих организаций и расчёта потребления по показаниям приборов учёта; либо

3.5.3. оплачивается Арендатором напрямую ресурсоснабжающим организациям на основании самостоятельно заключённых договоров — при условии письменного согласия Арендодателя и собственника здания.

3.6. Стороны выбрали следующий порядок оплаты коммунальных услуг (отметить):

\_\_\_\_\_.

3.7. Срок возмещения коммунальных расходов — не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента получения Арендатором счёта Арендодателя.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. передать Арендатору Помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением, по Акту приёма-передачи в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

4.1.2. обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора в Помещение в течение всего срока действия Договора;

4.1.3. производить за свой счёт капитальный ремонт несущих и ограждающих конструкций, кровли, инженерных систем здания, если иное не предусмотрено настоящим Договором (ст. 616 ГК РФ);

4.1.4. предупреждать Арендатора обо всех правах третьих лиц на Помещение, которые могут затронуть пользование (сервитут, право залога и т. п.).

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. не чаще одного раза в месяц с предварительным уведомлением Арендатора за \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней проводить осмотр Помещения на предмет соблюдения условий Договора;

4.2.2. требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы и возмещения коммунальных расходов;

4.2.3. в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законом, расторгнуть Договор в судебном или одностороннем внесудебном порядке.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. использовать Помещение исключительно в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.4 Договора;

4.3.2. своевременно и в полном объёме вносить арендную плату и возмещать коммунальные расходы в порядке, установленном разделом 3 Договора;

4.3.3. поддерживать Помещение в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий и косметический ремонт, нести расходы на содержание Помещения (ст. 616 ГК РФ);

4.3.4. соблюдать правила пожарной безопасности, санитарные нормы, требования охраны труда и иные нормы законодательства РФ, относящиеся к эксплуатации Помещения;

4.3.5. не производить перепланировку, переоборудование, неотделимые улучшения Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя (ст. 623 ГК РФ);

4.3.6. не сдавать Помещение в субаренду, не передавать права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя (п. 2 ст. 615 ГК РФ);

4.3.7. по окончании срока действия Договора вернуть Помещение Арендодателю по Акту возврата в состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа;

4.3.8. незамедлительно уведомлять Арендодателя об авариях, повреждениях, чрезвычайных ситуациях, затрагивающих Помещение, и принимать меры по предотвращению ущерба.

4.4. Арендатор вправе:

- 4.4.1. беспрепятственно пользоваться Помещением в течение всего срока Договора;
- 4.4.2. с письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения с последующей компенсацией их стоимости в порядке, согласованном Сторонами (ст. 623 ГК РФ);
- 4.4.3. при добросовестном исполнении обязанностей по Договору воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ).

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.
- 5.2. В случае просрочки внесения арендной платы или платы за коммунальные услуги Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения основного обязательства.
- 5.3. По требованию Арендодателя за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата или иной просрочки в их уплате могут быть начислены проценты по ключевой ставке Банка России (ст. 395 ГК РФ).
- 5.4. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю плату за фактическое пользование Помещением за весь период просрочки и неустойку в размере \_\_\_ % от месячной арендной платы за каждый день просрочки.
- 5.5. Сторона, нарушившая обязательства, возмещает другой Стороне причинённые убытки в части, не покрытой неустойкой, в порядке, предусмотренном ст. 15, 393 ГК РФ.
- 5.6. Арендатор несёт полную материальную ответственность за порчу или уничтожение Помещения и расположенного в нём имущества Арендодателя, произошедшие по его вине или по вине привлечённых им лиц.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны по соглашению Сторон. Соглашение об изменении или расторжении оформляется в письменной форме путём подписания дополнительного соглашения к Договору и регистрируется в установленном порядке, если регистрации подлежит сам Договор.
- 6.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор (ст. 619 ГК РФ):
  - 6.2.1. пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями;
  - 6.2.2. существенно ухудшает состояние Помещения;
  - 6.2.3. более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
  - 6.2.4. не производит капитального ремонта Помещения в установленные Договором сроки, если такая обязанность возложена на Арендатора.
- 6.3. До обращения в суд Арендодатель обязан направить Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательства в разумный срок.

6.4. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда (ст. 620 ГК РФ):

6.4.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование либо создаёт препятствия пользованию;

6.4.2. переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены им при осмотре;

6.4.3. Арендодатель не производит капитального ремонта, являющегося его обязанностью;

6.4.4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

6.5. Стороны вправе предусмотреть в Договоре право на односторонний внесудебный отказ от его исполнения с обязательным уведомлением другой Стороны не менее чем за \_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней. В случае одностороннего отказа Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

7.2. К таким обстоятельствам относятся, в частности: стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, акты органов государственной власти, существенно изменившие условия исполнения Договора, и иные обстоятельства, признаваемые непреодолимой силой в соответствии с п. 3 ст. 401 ГК РФ.

7.3. Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана уведомить другую Сторону в письменной форме в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента их возникновения. Наличие обстоятельств подтверждается документами, выданными уполномоченным органом (Торгово-промышленной палатой РФ либо иным компетентным органом).

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 3 (трёх) месяцев подряд, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, направив другой Стороне письменное уведомление.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путём переговоров.

8.2. До обращения в суд Сторона, чьи права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную претензию с указанием существа требования. Срок рассмотрения претензии — 30 (тридцать) календарных дней с даты её получения, если иное не указано в претензии.

8.3. При недостижении соглашения спор передаётся на рассмотрение в \_\_\_\_\_ (наименование суда — арбитражный суд по месту нахождения ответчика / суд общей юрисдикции / иное) в соответствии с правилами подсудности, установленными процессуальным законодательством Российской Федерации.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. В случае, когда Договор подлежит государственной регистрации, оформляется дополнительный экземпляр для Управления Росреестра.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.

9.3. Все уведомления и сообщения, направляемые Сторонами друг другу, должны быть совершены в письменной форме и направлены по адресам, указанным в разделе 10 Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении, нарочным под расписку либо по электронной почте, указанной в реквизитах.

9.4. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе главой 34 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.5. Стороны подтверждают, что обладают необходимыми полномочиями на заключение настоящего Договора, а также что заключение Договора не противоречит их учредительным документам и действующему законодательству.

9.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.6.1. Приложение № 1 — Акт приёма-передачи Помещения;

9.6.2. Приложение № 2 — копия выписки из ЕГРН на Помещение;

9.6.3. Приложение № 3 — поэтажный план / экспликация Помещения.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Наименование / ФИО:

\_\_\_\_\_

Адрес:

\_\_\_\_\_

ОГРН / ОГРНИП:

\_\_\_\_\_

ИНН / КПП:

\_\_\_\_\_

Расчётный счёт:

\_\_\_\_\_

Банк:

\_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_ Корр. счёт:

\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_ Email:

### АРЕНДАТОР:

Наименование / ФИО:

\_\_\_\_\_

Адрес:

\_\_\_\_\_

ОГРН / ОГРНИП:

\_\_\_\_\_

ИНН / КПП:

\_\_\_\_\_

Расчётный счёт:

\_\_\_\_\_

Банк:

\_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_ Корр. счёт:

\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_ Email:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М. П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М. П.