

**ДОГОВОР**  
**АРЕНДЫ ОФИСА № \_\_\_\_\_**

г. \_\_\_\_\_  
(населенный пункт)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(дата)

\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем Арендатор в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение под офис (далее – Офис). Описание помещения приведено в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 1.2. На момент заключения настоящего Договора сдаваемый в аренду Офис принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия \_\_ № \_\_\_\_\_, выданного «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

- 2.1. Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ г. и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 3.1. Арендатор имеет право:
  - 3.1.1. В соответствии с п.4 ст.614 ГК РФ требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились;
  - 3.1.2. На приоритетное заключение договора аренды на новый срок в соответствии с п.1 ст.621 ГК РФ, в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору;
  - 3.1.3. С согласия арендодателя производить улучшения арендуемого имущества;
  - 3.1.4. В силу п.1 ст.616 ГК РФ, в случае нарушения Арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта:
    - Производить капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью за счет Арендодателя;
    - Требовать соответственного уменьшения арендной платы;
    - Требовать расторжения договора и возмещения убытков.
  - 3.1.5. С письменного согласия Арендодателя сдавать Офис в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Офис в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать Офис иным образом. В указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по Договору перед Арендодателем остается "Арендатор.
- 3.2. Арендатор обязан:
  - 3.2.1. Своевременно вносить арендную плату за пользование Офисом;

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

- 3.2.2. Обеспечить сохранность Офиса с момента его передачи Арендатору и до момента возврата Офиса Арендодателю;
  - 3.2.3. Пользоваться Офисом в соответствии с условиями настоящего Договора аренды и целевым назначением помещения;
  - 3.2.4. Поддерживать Гараж в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести расходы за коммунальные услуги;
  - 3.2.5. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю Офис в надлежащем состоянии в соответствии с условиями Договора;
  - 3.2.6. Своевременно уведомлять Арендодателя о повреждении Офиса и принимать меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций;
  - 3.2.7. В заранее согласованное с Арендодателем время обеспечить ему беспрепятственный доступ в Офис для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
- 3.3. Арендодатель имеет право:
- 3.3.1. Осуществлять проверку состояния Офиса и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще 1 раза в месяц в заранее согласованное с Арендатором время;
  - 3.3.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду помещения;
  - 3.3.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Офис не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора;
  - 3.3.4. В соответствии с п.5 ст.614 ГК РФ, требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока, предусмотренного настоящим Договором.
- 3.4. Арендодатель обязан:
- 3.4.1. Предоставить Арендатору Офис в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в п.1.1. настоящего Договора;
  - 3.4.2. Письменно уведомить Арендатора обо всех скрытых дефектах помещения до его передачи Арендатору;
  - 3.4.3. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании Офисом;
  - 3.4.4. Каждый год, а также в аварийных ситуациях, производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду помещения;
  - 3.4.5. После прекращения действия настоящего Договора возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений арендованного помещения, произведенных с его согласия;

#### **4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОФИСА**

- 4.1. Передача Арендатору Офиса в аренду и его возврат Арендодателю оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами.
- 4.2. Уклонение от подписания акта приема-передачи рассматривается как отказ от исполнения обязанности по передаче недвижимого имущества.

#### **5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 5.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб в месяц, в т.ч. НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.
- 5.2. Арендатор вносит ежемесячную арендную плату на расчетный счет Арендодателю безналичным путем в течение первых 5 (Пяти) банковских дней каждого месяца.
- 5.3. Стоимость коммунальных услуг и потребляемой Арендатором электроэнергии входит в арендную плату.

#### **6. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 6.1. По соглашению Сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

- 6.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, в случаях, когда Арендатор:
- 6.2.1. Грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое помещение не по целевому назначению;
  - 6.2.2. Существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.
- 6.3. По требованию Арендатора настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке если:
- 6.3.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
  - 6.3.2. Переданное Арендатору имущество 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 имущества или проверки его исправности при заключении договора;
  - 6.3.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт Офиса в установленные настоящим Договором сроки;
  - 6.3.4. Имущество в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.
- 7.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон. При этом выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.
- 7.3. В случае несвоевременной передачи Арендодателем Офиса либо его части в аренду, Арендодатель обязуется выплатить Арендатору пени из расчета 10 процентов от размера арендного платежа за каждый день просрочки, но не более 200 процентов.
- 7.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Офиса либо его части Арендатор обязуется выплатить Арендодателю арендную плату за фактическое время пользования Офисом и пени из расчета 10 процентов от размера арендного платежа за каждый день просрочки, но не более 200 процентов.
- 7.5. В соответствии с п.1 ст.612 ГК РФ Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 8.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров в течение 20 (Двадцати) рабочих дней.
- 8.2. Споры Сторон, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1. На момент заключения настоящего Договора Арендодатель гарантирует, что Офис, сдаваемый в аренду, не заложен, не арестован, не обременен правами и не является предметом исков третьих лиц.
- 9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.
- 9.3. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Арендодатель

Адрес:

ИНН/КПП:

ОГРН.:

Тел.:

Банковские реквизиты:

#### Арендатор

Адрес:

ИНН/КПП:

ОГРН.:

Тел.:

Банковские реквизиты:

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

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

Приложение №1  
к договору аренды офиса  
№\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОФИСА**

г. \_\_\_\_\_  
(населенный пункт)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.  
(дата)

\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем Арендатор в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона, подписали настоящий акт приема-передачи офиса согласно Договора аренды офиса №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г. (далее по тексту – Договор), заключенному между Сторонами, о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с настоящим актом передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял следующее помещение:

Адрес расположения	
Назначение помещения	
Общая площадь, кв.м.	
Этаж / этажность здания	
Наличие систем кондиционирования воздуха	
Оператор интернет	

2. Одновременно с передачей Офиса по настоящему акту Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие документы:


3. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому помещению и документам не имеется. **либо**

3. Арендатор уведомляет Арендодателя о следующих дефектах помещения, существующих на момент подписания настоящего акта:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Подписав настоящий акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по приему-передаче Офиса по Договору исполнены надлежащим образом.

6. Настоящий акт подписан в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель

Арендатор

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

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

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_