

# ДОГОВОР АРЕНДЫ

## коммерческой недвижимости

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование, а арендатор принимает помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту – помещение) в состоянии, пригодном для его нормального использования для целей, предусмотренных в настоящем договоре.

1.2. Помещение предназначается для \_\_\_\_\_.

1.3. Помещение передается от арендодателя арендатору на основании акта приема-передачи помещения, содержащего описание передаваемого в аренду помещения, все технические характеристики помещения и его состояние, а также недостатки, уже существующие на момент заключения договора, а также выявленные при осмотре помещения. Настоящий акт является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Приложения к договору паспорта БТИ на арендуемое помещение и экспликация.

1.5. Помещение передается в аренду на срок с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 года по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 года включительно.

### 2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_ рублей в месяц за все помещение.

2.2. Оплата производится ежемесячно путем перечисления денежных средств с расчетного счета арендатора на расчетный счет арендодателя.

2.3. Платежи за текущий месяц аренды, начиная с первого месяца, должны быть внесены не позднее \_\_\_\_\_ числа следующего месяца. Датой уплаты арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета арендатора.

2.4. Арендная плата может изменяться по взаимному соглашению сторон, но не чаще одного

раза в год.

2.5. Арендная плата за землю, занятую арендуемой недвижимостью, включена в общую сумму арендных платежей.

2.6. Оплата за коммунальные услуги производится арендатором на основании выставленных арендодателем счетов с приложением копий документов ресурсоснабжающих организаций, подтверждающих сумму произведенных арендатором расходов, которая рассчитывается пропорционально занимаемой арендатором площади, находящейся у него в аренде.

2.7. Оплата местных, междугородних и международных телефонных переговоров производится на основании выставленных арендодателем счетов с приложением копий документов от организаций услуг связи.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. Проверять целевое использование помещения.

3.1.2. В случае прекращения настоящего договора требовать от арендатора внесения арендной платы за время просрочки выезда, если последний не освободил своевременно помещение.

#### **3.2. Арендодатель обязан:**

3.2.1. Предоставить помещение в состоянии, пригодном для его использования для целей, указанных в настоящем договоре, в течение \_\_\_\_\_ дней с момента подписания договора.

3.2.2. Производить своими силами и за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду помещения.

3.2.3. Обеспечить свободный доступ (подъезд) транспорта арендатора. Для получения доступа к арендуемому помещению представитель арендатора должен предъявить арендодателю \_\_\_\_\_.

3.2.4. Закрепить за арендатором \_\_\_\_\_ линий (телефонных номеров) на период действия настоящего договора.

3.2.5. В случае продажи помещения либо ином изменении собственника или владельца уведомить об этом арендатора не позднее, чем за \_\_\_\_\_ дней до предполагаемого изменения.

#### **3.3. Арендатор вправе:**

3.3.1. Требовать от арендодателя устранения недостатков, выявленных при передаче помещения и мешающих использованию помещения в соответствии с назначением, предусмотренным настоящим договором.

3.3.2. Требовать от арендодателя заключения договора аренды на новый срок преимущественно перед другими лицами при прочих равных условиях.

3.3.3. Сдавать арендованное помещение в субаренду с согласования арендодателя.

3.4. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя:

3.4.1. Передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу.

3.4.2. Отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал других юридических лиц в соответствии с действующим законодательством.

**3.5. Арендатор обязан:**

3.5.1. Своевременно и в порядке, установленном настоящим договором, вносить арендную плату.

3.5.2. Использовать помещение исключительно в целях, предусмотренных настоящим договором.

3.5.3. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию помещениями; эксплуатировать помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

3.5.4. Производить переустройство, перепланировку и иные изменения, затрагивающие конструкцию помещения, только с письменного согласия арендодателя, а также по согласованию с органами пожарнадзора, СЭС, энергонадзора и пр.

3.5.5. Своевременно производить текущий ремонт помещения за свой счет, а также нести все расходы, связанные с содержанием помещения.

3.5.6. При обнаружении признаков аварийного состояния помещения незамедлительно сообщать об этом арендодателю.

3.5.7. Если помещение в результате действий арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный арендодателю, в установленном законом порядке.

3.5.8. По окончании договора своевременно вернуть помещение арендодателю по акту приема-передачи помещения.

## **4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА**

4.1. Произведенные арендатором в течение срока действия настоящего договора отдельные улучшения арендуемого помещения являются собственностью арендатора.

4.2. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отдельные без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений.

4.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного в аренду помещения,

полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра помещения при заключении договора или при передаче помещения.

5.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы арендатор обязан уплатить арендодателю за каждый день просрочки пеню в размере \_\_\_\_\_% от суммы просроченного платежа. Началом применения данных санкций считается день, следующий за днем, в котором платеж должен был быть совершен.

5.4. В случае несвоевременной передачи помещения от арендатора арендодателю и наоборот, арендатор (арендодатель) уплачивает арендодателю (арендатору) штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей, а также возмещает причиненные убытки в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. В случае, если арендодатель произведет неотделимые улучшения без согласия арендодателя, арендатор уплачивает штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей.

## **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение условий настоящего договора возможно по взаимному соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору вступают в силу с момента их подписания уполномоченными представителями сторон.

6.2. В случае, если одна из сторон намерена отказаться от настоящего договора, она обязана предупредить об этом другую сторону за три месяца.

6.3. Договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке по инициативе арендодателя в следующих случаях:

- при использовании арендатором помещения в целом или его части не в соответствии с настоящим договором;
- если арендатор умышленно ухудшает арендуемое помещение;
- если арендатор не внес своевременно арендную плату в течение \_\_\_\_\_ и более месяцев подряд.

6.4. Договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке по инициативе арендатора в следующих случаях:

- арендодатель не предоставляет помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением помещения;
- переданное помещение имеет препятствующие его использованию недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении настоящего договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены им при осмотре помещения;
- если арендодатель не производит капитального ремонта помещения в сроки, оговоренные сторонами;
- помещение в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Стороны приложат все усилия для мирного разрешения возникающих между ними конфликтов, связанных с исполнением настоящего договора.

7.2. В случае неурегулирования разногласий между сторонами, последние передают спор на рассмотрение арбитражного суда.

7.3. Решения арбитражного суда являются окончательными и обязательными для обеих сторон.

## 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Ни одна из сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязательства по настоящему договору без письменного согласия другой стороны.

8.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его и всех приложений к нему обеими сторонами и действует до полного исполнения своих обязательств сторонами.

8.3. После подписания настоящего договора все предыдущие договоры и переписка по нему теряют силу.

8.4. В настоящий договор могут быть внесены изменения, дополнения путем заключения сторонами письменных дополнительных соглашений к нему или новых приложений.

8.5. Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_