

## Договор аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

### 1. Общие положения

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду объект нежилого фонда - часть нежилого помещения (нежилое помещение/здание), расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, площадью 6 кв. м., для использования под \_\_\_\_\_.

Кадастровый номер помещения: \_\_\_\_\_.

Границы помещения и его расположение отображены на копии технического паспорта (Приложение №1).

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_\_\_ года сделана запись за № \_\_\_\_\_, что подтверждает Свидетельство о государственной регистрации права от \_\_\_\_\_ г., бланк серии \_\_\_\_\_.

1.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта, являются собственностью Арендатора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, помещение, указанное в п. 1.1., в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

### 2. Срок действия Договора

2.1. Объект сдается в аренду (выбрать нужное)

- на срок до \_\_\_\_\_ включительно с момента подписания Сторонами настоящего Договора.
- на неопределенный срок.

2.2.

- По истечении срока действия Договора при надлежащем исполнении своих обязанностей Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее чем за \_\_\_\_\_ до истечения срока действия Договора. Условия договора аренды на новый срок определяются по соглашению сторон.

- По истечении срока действия Договор считается продленным на \_\_\_\_\_, если ни одна из Сторон не уведомит вторую Сторону о его прекращении за \_\_ дней.

2.3. Договор вступает в силу с момента (выбрать нужное)

- подписания уполномоченными представителями Сторон (если договор заключается на срок менее года/неопределенный срок).
- государственной регистрации (если договор заключается на срок не менее года). Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает \_\_\_\_\_.

2.4. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону письменно за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_.

2.5. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из

Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Арендодатель обязан:**

- в момент подписания настоящего Договора передать в пользование Арендатора, указанный в п. 1.1 Объект по Акту приема-передачи, в котором должно быть указано техническое состояние Объекта на момент сдачи в аренду. Акт приема-передачи Объекта подписывается представителями Арендодателя и Арендатора. Указанный Акт приема-передачи (Приложение №2 к Договору) является неотъемлемой частью Договора;
- не препятствовать Арендатору производить любые улучшения Объекта, не уменьшающие его стоимости, в том числе любую перепланировку и переоборудование, согласованные в установленном сторонами порядке.
- не менее чем за 45 (Сорок пять) дней письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке Объекта на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, или о его сносе по градостроительным соображениям;
- *(возможно указать иные обязанности).*

#### **3.2. Арендатор обязан:**

- использовать Объект только в целях, указанных в п. 1.1 настоящего Договора и установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, в том числе в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, нормами об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);
- содержать Объект в полной исправности и в надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;
- своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату в установленные настоящим Договором сроки;
- при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю;
- по окончании срока аренды освободить Объект и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии, пригодном для использования в целях указанных в п. 1.1. настоящего Договора, с учетом нормального износа;
- *(возможно указать иные обязанности).*

#### **3.3. Арендатор *(выбрать нужное)***

- вправе без дополнительного согласия Арендодателя
  - не вправе без дополнительного согласия Арендодателя
- сдавать арендуемое помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог.

### **4. Улучшения арендуемого помещения**

#### **4.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения помещения являются собственностью *(выбрать нужное)***

- Арендатора.
- Арендодателя.

#### **4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения помещения. После прекращения действия Договора *(выбрать нужное)***

- Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений.
- стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

### **5. Размер арендной платы, порядок и сроки расчетов**

#### **5.1. Арендная плата по настоящему Договору устанавливается в размере \_\_\_\_\_**

(\_\_\_\_\_) рублей в \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.), в том числе НДС 20 %.

**5.2. (выбрать нужное)**

- Помимо арендной платы Арендатор компенсирует Арендодателю стоимость коммунальных услуг (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления электроснабжения), потребленных Арендатором за расчетный период. Соответствующая сумма определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставленного Арендодателем с приложением счетов ресурсоснабжающих организаций.

- Расходы по оплате коммунальных услуг возлагаются на Арендодателя и не компенсируются Арендатором.

**5.3. Внесение арендной платы осуществляется путем перечисления Арендатором денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в следующем порядке: (выбрать нужное)**

- не позднее \_\_\_\_ числа месяца, следующего за оплачиваемым \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

- не позднее \_\_\_\_ числа месяца, предшествующего оплачиваемому \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

**5.4. Моментом оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.**

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере \_\_\_\_ % от не перечисленной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае несвоевременной передачи помещения Сторона, нарушившая срок, обязана уплатить другой Стороне неустойку (пени) в размере \_\_\_\_ % от стоимости аренды, указанной в п. 5.1., за каждый день просрочки.

6.4. Уплата пени и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, не зависящих от воли сторон (стихийные бедствия, военные действия, пожары, запреты или решения государственных органов и исполнительных инстанций возникшие после заключения договора).

7.2. Сторона, для которой создалась такая невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в течение трех дней уведомить другую сторону. Подтверждением вышеуказанных обстоятельств будут документы, выданные органами власти или компетентными органами. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает виновную сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства.

7.3. Все сроки по настоящему Договору продлеваются на период действия таких обстоятельств.

7.4. В случае если вышеуказанные обстоятельства продолжаются более 2-х месяцев, стороны проводят консультации с целью выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего

Договора.

## 8. Заключительные положения

8.1 Любые изменения и дополнения по настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

8.2. С момента подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и корреспонденция, связанные с ним, теряют силу.

8.3. Для целей ускорения взаимодействия Сторон по Договору допускается направление сообщений на нижеуказанные адреса электронной почты с последующим направлением оригиналов:

Электронная почта Арендодателя: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.

Электронная почта Арендатора: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.5. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

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

8.7. Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. При не урегулировании возникших разногласий спор разрешается в Арбитражном суде г. \_\_\_\_\_ с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию составляет \_\_ рабочих дней.

8.8. Настоящий Договор имеет следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора: *(перечислить имеющиеся приложения)*

## 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:	Арендатор:

## 10. Подписи Сторон

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к договору аренды нежилого помещения**  
**№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Акт приема-передачи**

город Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны,  
и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, а  
вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи (далее - «Акт») о нижеследующем:

В соответствии с условиями договора аренды нежилого помещения № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года  
Арендодатель передал, а Арендатор принял объект нежилого фонда - часть нежилого помещения (нежилое  
помещение/здание), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_,  
площадью 6 кв. м., для использования под \_\_\_\_\_.

Объект Арендатором осмотрен, состояние Объекта, в том числе коммуникаций, инженерных сетей и прочего,  
хорошее. Претензий и замечаний к состоянию Объекта Арендатор не имеет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, вступает в силу и  
становится обязательным для сторон с момента его подписания и является неотъемлемой частью договора  
аренды нежилого помещения № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Арендодатель:	Арендатор:

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_

### Общая информация:

Договор аренды нежилого помещения представляет собой соглашение, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору нежилое помещение в здании или сооружении (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Договор аренды должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

Договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Существенными условиями договора аренды нежилого помещения являются (п. 1 ст. 432 ГК РФ):

- предмет договора (должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить нежилое помещение, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды) (ст. 607 ГК РФ);
- размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ).
- возмездный характер договора (ст. 606 ГК РФ).

### Особенности договора субаренды нежилого помещения:

Договор субаренды нежилого помещения представляет собой соглашение, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование другой стороне (субарендатору) нежилое помещение в здании или сооружении, полученное по договору аренды (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Договор субаренды может быть заключен только с согласия арендодателя по договору аренды, и является зависимым от договора аренды, что определяет его особенности (п. 2 ст. 615, ст. 618 ГК РФ):

- 1) условия пользования объектом субаренды не должны противоречить условиям, определенным в договоре аренды;
- 2) договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды;
- 3) досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;
- 4) ничтожность договора аренды влечет ничтожность договора субаренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 615 ГК РФ).