

**ОБРАЗЕЦ\***

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ  
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

г. \_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_ г.  
именуем в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_,  
действующ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
именуем в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_, действующ на основании  
\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона",  
заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и  
пользование (аренду) нежилое помещение (далее - Помещение), а Арендатор обязуется  
принять Помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является нежилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) кв. м (выбрать нужное),

- расположено в здании с кадастровым номером \_\_\_\_\_  
(указывается кадастровый номер в соответствии с кадастровым паспортом здания, при  
его отсутствии указывается условный номер)

- кадастровый номер Помещения \_\_\_\_\_ (указывается  
кадастровый номер в соответствии с кадастровым паспортом помещения, при его  
отсутствии указывается условный номер)

по адресу: \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_, номер Помещения на поэтажном плане  
\_\_\_\_\_. Границы и площадь Помещения указаны на (выбрать нужное)

- поэтажном плане, являющемся

- копии кадастрового паспорта помещения, включающей в себя план  
расположения Помещения на этаже, являющейся  
неотъемлемой частью Договора (Приложение N 1).

1.3. Цель использования Помещения: \_\_\_\_\_.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается  
(выбрать нужное)

- выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (Приложение N 2),

- копией Свидетельства о государственной регистрации права (Приложение N  
2).

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение в  
споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими  
правами третьих лиц.

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен (выбрать нужное)

- на срок до \_\_\_\_\_.

- на неопределенный срок.

2.2. Договор вступает в силу с даты его (выбрать нужное)

- государственной регистрации (если договор заключен на срок не менее года).  
**Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает**

- подписания Сторонами (если договор заключен на срок менее года или на неопределенный срок).

(если согласно п. 2.1 Договор заключен на определенный срок/в ином случае следует выбрать другую редакцию п. 2.3)

2.3. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней до окончания срока действия Договора.

(если согласно п. 2.1 Договор заключен на неопределенный срок/в ином случае следует выбрать вышеуказанную редакцию п. 2.3)

2.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней (месяцев).

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить Помещение к передаче, включая составление Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) по форме, согласованной в Приложении N 3.

3.1.2. Передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора, в срок до \_\_\_\_\_ по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения), который является неотъемлемой частью Договора.

(пп. 3.1.3 включается в Договор, если обязанность по страхованию возложена на Арендодателя)

3.1.3. За свой счет застраховать Помещение от риска (выбрать нужное)

- утраты (гибели).

- повреждения.

Выгодоприобретателем по договору страхования Помещения является Арендодатель.

(пп. 3.1.4 включается в Договор, если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта возложены на Арендодателя)

3.1.4. Производить за свой счет (выбрать нужное)

- капитальный ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

- капитальный ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, а также его текущий ремонт не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

- текущий ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_.

3.2. Арендатор (выбрать нужное)

- вправе без согласия Арендодателя

- не вправе

сдавать Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог и вносить их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) осмотреть Помещение и проверить его состояние.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

(пп. 3.3.3 включается в Договор, если обязанность по страхованию возложена на Арендатора)

3.3.3. За свой счет застраховать Помещение от риска (выбрать нужное)

- утраты (гибели)

- повреждения

на весь период, в течение которого указанные риски несет Арендатор. Арендатор несет указанный риск с момента получения Помещения от Арендодателя по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) и до момента возврата Помещения Арендодателю по Акту возврата недвижимости (нежилого помещения) (Приложение N 5).

Выгодоприобретателем по договору страхования Помещения является (выбрать нужное)

- Арендодатель.

- Арендатор.

(пп. 3.3.4 включается в Договор, если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта возложены на Арендатора)

3.3.4. Осуществлять за свой счет (выбрать нужное)

- текущий ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_.

- текущий ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_, а также его капитальный ремонт не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_.

- капитальный ремонт Помещения не реже чем \_\_\_\_ в \_\_\_\_.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

#### 4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

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 Договора (выбрать нужное)

- Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений.

- стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

#### 5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендная плата устанавливается (выбрать нужное)

- в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_ (\_\_\_\_) руб., за \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) и включает стоимость потребляемых Арендатором коммунальных услуг.

- в виде фиксированного платежа в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., за \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) и переменного платежа в сумме, равной стоимости коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных Арендатором за этот период. Сумма переменного платежа определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставляемого Арендодателем с приложением копий счетов ресурсоснабжающих организаций.

- в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., за \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.). Помимо арендной платы Арендатор обязан компенсировать Арендодателю стоимость коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных Арендатором за этот период. Соответствующая сумма определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставляемого Арендодателем с приложением копий счетов ресурсоснабжающих организаций.

5.2. Арендная плата вносится (выбрать нужное):  
- не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней по истечении очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

- не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней до начала очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

- в части фиксированного платежа - не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней до начала очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.), в части переменного платежа - не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней по истечении очередного \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

- в соответствии с Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение N 4).

(п. 5.3 включается в Договор, если п. 5.2 предусмотрены авансовые платежи в счет арендной платы/в ином случае последующую нумерацию пунктов следует изменить)

5.3. Стороны договорились, что авансовые платежи по Договору в счет арендной платы засчитываются в следующем порядке.

**БОРДЕРО ЮРИДИЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**  
(если 100%-ный аванс (или частичная предоплата) уплачивается за каждый расчетный период в отдельности, следует выбрать нижеприведенную редакцию пп. 5.3.1)

5.3.1. При получении 100%-ного аванса (или частичной предоплаты) за каждый расчетный период в отдельности авансовый платеж засчитывается в полной сумме в счет оплаты периода аренды, для которого он предназначен.

(если 100%-ный аванс (или частичная предоплата) уплачивается за весь срок аренды несколькими платежами, следует выбрать нижеприведенную редакцию пп. 5.3.1)

5.3.1. При получении 100%-ного аванса (или частичной предоплаты) за весь срок аренды несколькими платежами в счет оплаты каждого \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) засчитывается \_\_\_\_ процент от суммы полученных от Арендатора авансовых платежей.

(если 100%-ный аванс (или частичная предоплата) уплачивается за весь срок аренды одним платежом, следует выбрать нижеприведенную редакцию [п. 5.3.1](#))

5.3.1. При получении 100%-ного аванса (или частичной предоплаты) за весь срок аренды одним платежом в счет оплаты каждого \_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.) засчитывается \_\_\_\_\_ процент от суммы полученного от Арендатора авансового платежа.

5.4. Проценты на сумму оплаты по Договору не начисляются и не уплачиваются.

5.5. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

## 6. ПОСЛЕДУЮЩИЙ ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Арендатор (выбрать нужное)

- **вправе выкупить Помещение по истечении срока аренды или до его истечения.**
- **не имеет права на последующий выкуп Помещения.**

([п. п. 6.2 - 6.4](#) включаются в Договор, если в рамках [п. 6.1](#) Договора Стороны предусмтрели право Арендатора на выкуп Помещения)

6.2. При выкупе Помещения по истечении срока аренды выкупная цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.

6.3. При выкупе Помещения до истечения срока аренды выкупная цена, указанная в [п. 6.2](#) Договора, увеличивается на сумму арендных платежей за период с момента выкупа до окончания установленного срока аренды.

6.4. После внесения выкупной цены в соответствии с [п. 6.2](#) или [п. 6.3](#) Договора, а также при условии уплаты арендной платы за весь период пользования Помещение переходит в собственность Арендатора.

## 7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

7.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, если [п. 6.1](#) Договора не предусмотрено право Арендатора на выкуп Помещения либо такое право предусмотрено, но не реализовано Арендатором.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещение к возврату Арендодателю, включая составление Акта возврата недвижимости (нежилого помещения) по форме, согласованной в Приложении N 5.

7.3. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения сверх суммы штрафа, установленного [п. 8.3](#) Договора.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. За несвоевременную передачу Помещения Сторона, нарушившая Договор, обязана будет уплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.

8.4. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

## 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: \_\_\_\_\_ (запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия).

9.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

9.3. Документ, выданный \_\_\_\_\_ (уполномоченным государственным органом и т.д.), является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_\_, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

## 10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;
- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

10.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий.

Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

10.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней со дня получения претензии.

10.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в [п. 10.4](#) Договора, спор передается в арбитражный суд по месту нахождения ответчика в соответствии с законодательством РФ.

## 11. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

(если в соответствии с [п. 2.1](#) Договора Стороны предусмотрели срок аренды Помещения менее года или на неопределенный срок)

12.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

(если в соответствии с [п. 2.1](#) Договора Стороны предусмотрели срок аренды Помещения год и более)

12.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) могут направляться Сторонами по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

- 12.3. К Договору прилагаются:
- копия кадастрового паспорта Помещения с поэтажным планом Помещения (Приложение N 1) (при выборе соответствующего условия в рамках [п. 1.2](#) Договора);
  - копия поэтажного плана Помещения (Приложение N 1) (при выборе соответствующего условия в рамках [п. 1.2](#) Договора);
  - копия Свидетельства о государственной регистрации прав (Приложение N 2) (при выборе соответствующего условия в рамках [п. 1.4](#) Договора);
  - выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (при выборе соответствующего условия в рамках [п. 1.4](#) Договора);
  - [Акт приемки-передачи недвижимости \(нежилого помещения\)](#) (Приложение N 3);
  - [График платежей](#) (Приложение N 4) (при выборе соответствующего условия в рамках [п. 5.2](#) Договора/в ином случае приложение следует удалить, последующую нумерацию приложений изменить);
  - [Акт](#) возврата недвижимости (нежилого помещения) (Приложение N 5);

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Наименование: \_\_\_\_\_  
Адрес: \_\_\_\_\_  
Телефон/факс: \_\_\_\_\_  
Электронная почта: \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_  
Р/с \_\_\_\_\_

Арендатор

Наименование: \_\_\_\_\_  
Адрес: \_\_\_\_\_  
Телефон/факс: \_\_\_\_\_  
Электронная почта: \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_  
Р/с \_\_\_\_\_

От имени поставщика \_\_\_\_\_ От имени покупателя \_\_\_\_\_

М.П.

М.П.

\*При подготовке договора на основании указанного образца необходимо участие профессионального юриста с целью его актуализации под конкретные правоотношения.

**БОРДЕРО**  
ЮРИДИЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО