**Договор № \_\_\_**

**аренды нежилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.** |

 **Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование под офис нежилое помещение, находящееся на \_\_\_ этаже здания, включающее в себя офис № \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_ кв. м (далее – помещение), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , обеспеченное теплом, электроэнергией. Сдаваемое в аренду нежилое помещение выделено цветом на копии из Технического паспорта на помещение (строение) Бюро технической инвентаризации (БТИ) поэтажного плана, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

1.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является: акт приема-передачи нежилого помещения, на основании которого осуществляется передача помещения (Приложение №2).

1.3. На момент заключения настоящего Договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждает выписка из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, не заложено, не арестовано, в споре не состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.4. Передаваемое в аренду нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязан передать нежилое помещение по акту приема-передачи, в течении одного рабочего дня, с момента подписания настоящего Договора.

Арендодатель обязан обеспечить Арендатору, работникам и клиентам Арендатора, беспрепятственный вход в здание, в котором находится арендуемое помещение:

**- в рабочие дни (с понедельника по пятницу) с 8-00 до 18-00;**

**-в субботу с 8-00 до 17-00;**

**-в воскресенье и праздничные дни - по письмам, с указанием соответствующих лиц.**

2.1.2. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт за свой счет. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают работы по ремонту коридоров, лестничных маршей и мест общего пользования.

2.1.3. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, Арендодатель обязан немедленно принять все необходимые меры по устранению ее последствий и обеспечить, с предварительного уведомления представителя Арендатора, доступ аварийных служб в арендуемые помещения.

2.1.4. Арендодатель вправе получать от Арендатора плату за пользование арендованным имуществом.

2.1.5. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, если им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями Договора аренды или назначением арендованного помещения.

2.1.6. В случаях просрочки внесения арендной платы на три и более рабочих дней, Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока плановых платежей подряд.

2.1.7. Арендодатель не несет ответственности за потери, ущерб, повреждения или кражу имущества, находящегося в арендуемом помещении, а так же не обязан отвечать по претензиям, выдвинутым третьей стороной против Арендатора.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор обязан принять нежилое помещение по акту приема-передачи в срок, указанный в [п. 2.1.1](#P43) настоящего Договора.

2.2.2. **Арендатор обязан использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором и не использовать Помещения для государственной регистрации места нахождения юридического лица.**

**Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, не вправе сдавать в субаренду, в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал, а также предоставлять его в безвозмездное пользование.**

2.2.3. Арендатор обязан содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности, в т.ч.:

- Арендатор обязан оборудовать помещения первичными средствами пожаротушения, в установленные сроки осуществлять освидетельствование и перезарядку;

-Арендатор обязан обучить своих работников, ответственных за меры противопожарной безопасности в организации, имеющей лицензию на данный вид деятельности;

- Арендатор несет полную ответственность за сохранность и исправность системы противопожарной безопасности, установленной в арендуемом Помещении;

- Арендатор обязан соблюдать в арендуемом помещении и в местах общего пользования СЭС, а также соблюдать другие нормы и правила действующего законодательства РФ;

-Арендатор несет персональную ответственность за невыполнение предписаний контролирующих органов;

-Арендатор несет полную материальную ответственность перед Арендодателем за своих работников, а также третьих лиц, находящихся на территории, как Арендодателя, так и Арендатора по претензиям и предписаниям контролирующих органов, и возмещает в 10 (десятидневный срок) все штрафные санкции, предъявленным Арендодателю, в связи с нарушением Арендатором норм охраны труда, противопожарных, санитарных, экологических и иных норм и правил безопасности, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.4. Арендатор обязан своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт.

2.2.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.2.6. Арендатор не вправе проводить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.7. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает убытки Арендодателя в установленном законом порядке.

2.2.8. Арендатор обязан вернуть нежилое помещение по акту возврата нежилого помещения в срок не позднее следующего дня, с момента окончания действия настоящего Договора.

**3. Арендная плата. Порядок оплаты**

3.1. Арендная плата за 1 кв.м. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_за месяц. В связи с применением УСН Арендодатель освобождается от уплаты НДС, в соответствии с гл. 26.2 НК РФ.

3.2. Сумма арендной платы за месяц исчисляется исходя из общей площади арендуемых помещений и стоимости 1 кв.м. За указанное в п.1.1. настоящего Договора помещение Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю арендную плату в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за месяц.**

3.3 Указанная в пункте 3.2. настоящего Договора сумма, включает в себя плату за аренду помещений и плату за предоставленные коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, водоотведение, отопление).

3.4. Плата за охрану, телефон, Интернет, вывоз ТБО, уборку помещений и т.п. в арендную плату не входит.

3.5 Арендная плата может быть пересмотрена по соглашению Сторон в случае изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость помещения. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за 1 месяц.

3.6. **Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, на основании выставляемого Арендодателем счета, до 5 (числа) текущего месяца. Арендатор обязан оплатить счет не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в пункте 9 настоящего Договора.**

Все вопросы взаимных расчетов, которые могут возникнуть в ходе реализации настоящего Договора, решаются дополнительными соглашениями к Договору.

3.7. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

**4. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**

4.1. Срок аренды по настоящему Договору устанавливается с  **момента подписания настоящего договора и передачей помещения по акту приема передачи до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года.**

4.1.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до даты, указанной в пункте 4.1. настоящего договора, а в части взаиморасчетов до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств.

4.1.2. По истечении срока аренды по настоящему Договору и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление аренды.

4.1.3. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем освобождении помещения при досрочном освобождении и сдать помещение по акту возврата в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя:

4.3.1.Если Арендатор умышленно ухудшает состояние помещения. При использовании помещения в целом или его части в нарушение условий настоящего Договора.

4.3.2. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

4.3.3. Если Арендатор не производит текущий ремонт нежилого помещения.

4.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

4.4.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения.

4.4.2. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

4.5. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств, а так же по соглашению сторон.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

5.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. Уплата пени и/или возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по Договору.

5.5. Помещение, не используемое более 1 месяца Арендатором, без уведомления Арендодателя, может быть освобождено от имущества Арендатора. Имущество Арендатора может быть передано на хранение третьему лицу с возмещение понесенных расходов по его доставке, охране или хранению.

**6. Форс-мажор**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в [п. 6.1](#P115) настоящего Договора, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в [п.6.1](#P115) настоящего Договора, срок выполнения стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в [п.6.1](#P115) настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Астраханской области.

**8. Заключительные положения**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть подписаны обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

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

8.5. Стороны договорились, что переписка по настоящему Договору между Сторонами может вестись в электронной форме по адресам, указанным в пункте 9 настоящего Договора. При этом документы, переданные по электронной почте, имеют полную юридическую силу.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

8.6.1. Копия из Технического паспорта на помещение (строение) Бюро технической инвентаризации (БТИ) поэтажного плана (Приложение №1).

8.6.2. Акт приема-передачи нежилого помещения, на основании которого осуществляется передача помещения (Приложение № 2).

**9. Адреса и реквизиты Сторон и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:****ИП ФИО**Юридический/ почтовый адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел:эл. почта:**Индивидуальный предприниматель****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.** | **Арендатор:****ООО**тел:эл. почта:**Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.** |

**Приложение № 2**

**к Договору аренды нежилого помещения**

 **№ \_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ г.**

**Акт**

**приема-передачи нежилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Астрахань** | **«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.** |

 **Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны Составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендатор передал, а Арендодатель принял нежилое помещение, расположенное по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_\_\_ этаже здания и включающее в себя офис №\_\_\_\_\_\_кв.м обеспеченное теплом, электроэнергией, согласно Договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

Характеристики, индивидуализирующие Помещение:

Количество комнат: \_\_\_\_\_\_\_

Отделка стен: обои

Половое покрытие: линолеум

Количество окон: 1; количество дверей: 1 входная

Потолок: подвесной Армстронг

Отопление: 1 радиатор

Выключатель: 1; Розетки:\_\_\_; светильники:\_\_\_

Мебель и оборудование: сплит-ситема MDV

Количество замков: 1; количество ключей:1

2. Помещение арендуется для использования в качестве офиса. Общее состояние инженерных коммуникаций: Удовлетворительное.

3. Выявленные недостатки Помещения: Отсутствуют.

4. Передаваемое Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей, предусмотренных Договором.

5. Стороны взаимных претензий не имеют.

6. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. **ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ:****Представитель Арендодателя:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.** | **ПРИНЯЛ:****Представитель Арендатора:****Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.** |
| **ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА****Представитель Арендодателя:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.** | **Представитель Арендатора:****Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/****М.П.** |