ДОГОВОР АРЕНДЫ N \_\_\_

помещения и оборудования

 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

(полное наименование организации)

"Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор",

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили

настоящий Договор о нижеследующем:

 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование

Арендатору нежилое помещение, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (многоквартирный дом, офисный

центр и т.п.), по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м (далее -

"помещение") для организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Помещение передается согласно акту приема-

передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

 1.2. Помещение сдается в аренду сроком на \_\_\_ год - с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. по

"\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в

установленном законодательством РФ порядке и распространяет свое действие на период с

момента подписания Договора и до момента его государственной регистрации. Расходы,

связанные с государственной регистрацией настоящего Договора аренды, оплачиваются

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (варианты: Арендодателем в полном объеме, Арендатором в полном объеме, в

равных долях сторонами настоящего Договора).

 1.3. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника

арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

 1.4. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендатор вправе передавать арендуемое

помещение в пользование или в субаренду третьим лицам.

 1.5. Одновременно с передачей в аренду нежилого помещения Арендатору предоставляется

право пользования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.6. Досрочное прекращение Договора аренды влечет (не влечет) прекращение заключенных

в соответствии с ним договоров субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на

заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в

соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях,

соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

 2.1. Арендодатель обязан:

 а) передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем

условиям Договора, в течение \_\_\_\_\_ дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подписания, регистрации)

Договора.

 Указанные в п. 1.1 помещение и оборудование передаются Арендатору по актам приемки-

передачи, в которых должно быть подробно указано техническое состояние помещения и

оборудования на момент сдачи в аренду;

 б) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам,

транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

 в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных

событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий

этих событий.

 Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению

последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

 г) производить капитальный ремонт помещения и оборудования в случае необходимости;

 д) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования

арендованного имущества;

 е) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора,

предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

 2.2. Арендатор обязан:

 а) использовать арендованное имущество и оборудование в соответствии с целями Договора,

 указанными в п. 1.1, и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в

соответствии с условиями Договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право

потребовать расторжения Договора и возмещения убытков;

 б) содержать помещение и оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии

в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

 в) своевременно вносить арендную плату;

 г) не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других

капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения

арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

 д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического

и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

 е) если арендуемое помещение или оборудование в результате действия Арендатора или

непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор

обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном

объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

 ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем

освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия

Договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в

исправном состоянии;

 з) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать

Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также

улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции

помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим Договором;

 и) возвратить имущество и оборудование Арендодателю после прекращения Договора по акту

в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Арендатор

не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель

вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда

указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их

возмещения;

 к) за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения,

текущий ремонт оборудования;

 л) оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно

отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями

после вступления в силу настоящего Договора;

 м) для организации работы \_\_\_\_\_\_\_\_ получить в государственных и муниципальных органах

все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;

 н) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора,

предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

 3.1. Арендная плата устанавливается из расчета \_\_\_\_\_\_ за один кв. м, что в итоге

составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за один \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал), итого включая налоги в размере

\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. Арендная плата за пользование оборудованием включается в состав арендной

платы за пользование помещением.

 3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 Договора, Арендатор осуществляет до \_\_\_ числа

месяца (квартала) на расчетный счет Арендодателя.

 3.3. Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию одной из

сторон в случаях изменения складывающихся цен, но не чаще одного раза в год, при этом

сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом

другую сторону за \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) месяца путем направления этой стороне письменного

уведомления.

 При получении уведомления об увеличении арендной платы Арендатор вправе расторгнуть

Договор в одностороннем порядке.

 3.4. Арендная плата, поступившая в меньшем размере, может быть не принята

Арендодателем.

 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

 4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по

настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим

законодательством.

 4.2. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее

исполнение условий Договора.

 4.2.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и оборудования,

полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения

Договора аренды он не знал об этих недостатках.

 При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

 - потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества,

либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение

недостатков имущества;

 - непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных

недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

 - потребовать досрочного расторжения Договора.

 Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить

недостатки имущества за счет Арендодателя, может без промедления произвести замену

предоставленного Арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в

надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если

удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков

из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать

возмещения непокрытой части убытков.

 4.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и

оборудования, 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.

 4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере \_\_\_\_\_\_

от суммы задолженности, но не более \_\_\_\_\_\_ от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц,

квартал).

 4.4. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного (месяца, квартала)

Арендодатель имеет право расторгнуть Договор и потребовать возмещения убытков,

причиненных этой просрочкой.

 4.5. За просрочку предоставления арендуемого имущества и оборудования в установленный

Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере \_\_\_\_% за каждый день

просрочки от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал), но не более \_\_\_\_% от

суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал).

 4.6. За просрочку возврата арендованного имущества и оборудования в установленный

Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере \_\_\_\_% за каждый день

просрочки от суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал), но не более \_\_\_\_% от

суммы арендной платы за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, квартал).

 4.7. При возврате неисправного арендованного имущества, поврежденного по вине

Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю

расходы по ремонту и штраф в размере \_\_\_% стоимости поврежденного арендованного имущества.

 4.8. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения

нарушений.

 4.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения

Арендодателя, возмещению не подлежит.

 5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

 5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

 - по письменному соглашению сторон;

 - в одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего Договора в случаях,

когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим Договором;

 - в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

 В случае если одна из сторон возражает против досрочного расторжения Договора,

расторжение Договора осуществляется в судебном порядке с соблюдением правил о подсудности,

 установленных п. 6.2 настоящего Договора.

 5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае,

когда Арендатор:

 5.2.1. Пользуется предоставленным помещением и оборудованием (полностью или отдельными

его частями) не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

 5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

 5.2.3. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1.

 5.2.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его

части) третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

 5.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

 5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения и оборудования.

 5.3.2. Если помещение или оборудование, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не

отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

 6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

 6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или

в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

 6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат

рассмотрению в суде общей юрисдикции на территории Российской Федерации на основании

права Российской Федерации и в порядке, установленном законодательством Российской

Федерации в соответствии со ст.ст. 29 и 32 ГПК РФ.

 6.3. Применимым правом стороны признают законодательство Российской Федерации (России).

 6.4. По вопросам, не урегулированным Договором, подлежат применению законы и иные

правовые акты Российской Федерации, в том числе соответствующие правовые акты, принятые

субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления. В случае противоречия

условий Договора положениям законов и иных правовых актов подлежит применению закон или

иной правовой акт.

 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

 7.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему

конфиденциальны и не подлежат разглашению.

 7.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты,

правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц

о деталях данного Договора и Приложений к нему.

 8. ФОРС-МАЖОР

 8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение

обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон,

которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну,

гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и

другие стихийные бедствия.

 8.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую

сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный

срок с момента возникновения этих обстоятельств.

 8.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена

соглашением сторон. При недостижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения

этого вопроса.

 9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

 9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае,

 если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

 9.2. Досрочное расторжение Договора может иметь место по соглашению сторон либо по

основаниям, предусмотренным действующим на территории Российской Федерации гражданским

законодательством, с возмещением понесенных убытков.

 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

 10.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается только по

письменному соглашению сторон.

 10.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую

силу. В случае перевода текста Договора и любого Приложения к нему на иностранный язык

преимущественную силу будет иметь текст на русском языке.

 10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут

руководствоваться действующим законодательством РФ.

 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

 Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 М.П.

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 М.П.