[Договор аренды](http://Blank-dogovor-kupli-prodazhi.ru/docs/dao/dogovor-arendy-ofisa.html)

нежилого помещения под офис №\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| г. |  |  | " |  | " |  |  |  | г. |
|  | место заключения договора |  | | | | | | | |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендодатель",

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1 **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду офисное помещение (далее - Помещение), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

категория помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования в качестве офиса.

1.2. Указанное Помещение принадлежит **Арендодателю** на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

1.3. Цель использования **Арендатором** арендуемого Помещения – организация офиса, конторы, представительства. Не допускается использование **Арендатором** Помещения в иных целях, в том числе в целях осуществления производственной деятельности, для складских целей, в качестве жилого помещения, содержания птиц и животных, хранения вещей, изъятых из гражданского оборота, ядовитых или опасных веществ или предметов, а также иного имущества, хранение которого запрещено действующим законодательством.

1.4. Сведения об арендуемом Помещении, известные **Арендатору** до подписания Договора, а также изложенные в Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с назначением, указанным в п.1.3 настоящего Договора.

1.5. **Арендодатель** гарантирует, что до совершения настоящего договора указанное в п.1.1. Помещение никому другому не продано, не сдано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

**2. Срок аренды помещения**

2.1. Срок аренды Помещения: с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (включительно).

2.2. Государственную регистрацию Договора осуществляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за собственный счет в течение 1 месяца с момента подписания Договора.

2.3. При отсутствии уведомления о намерении расторгнуть договор за \_\_\_\_\_\_\_ дней до окончания срока аренды, договор считается продленным на тот же срок.

**3. Арендная плата**

3.1. Размер ежемесячной платы за арендованное помещение составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

3.2. Арендная плата вносится **Арендатором** не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ числа каждого месяца путем перечисления указанной в п.3.1 суммы на расчетный счет **Арендодателя**.

3.3. Коммунальные услуги (вода, электричество, отопление и т. д.) оплачивает **Арендатор** согласно счетам, выставленным **Арендодателем**. Расчет производится на основании показаний счетчиков.

3.4. При подписании договора **Арендатором** вносится залоговая сумма в размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которая возвращается **Арендатору** при выезде из арендуемого помещения.

**4. Права и обязанности сторон**

4.1. Права Арендатора:

4.1.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями договора.

4.1.2. Требовать от Арендодателя выполнения своих обязательств, включая ремонт и поддержку помещения.

4.1.3. Осуществлять улучшения и изменения в помещении с предварительного согласия Арендодателя.

4.2. Обязанности Арендатора:

4.2.1. Оплачивать арендную плату и коммунальные услуги в срок.

4.2.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии в соответствии с действующими санитарными нормами, противопожарными правилами и требованиями техники безопасности.

4.2.3. Собственными средствами обеспечить охрану всего находящегося в Помещении имущества, в том числе принадлежащего Арендодателю.

4.2.4. Уведомлять Арендодателя о любых неисправностях и необходимости ремонта.

4.2.5. Беспрепятственно допускать в рабочее время в Помещение представителей органов государственного контроля и надзора и Арендодателя для хозяйственно-технического контроля за соблюдением Арендатором требований соответствующих правил, условий Договора.

4.2.6. Соблюдать правила внутреннего распорядка в Здании, утвержденные Арендодателем и переданные Арендатору при подписании настоящего Договора.

4.3. Права Арендодателя:

4.3.1. Получать арендную плату в установленный срок.

4.3.2. Проверять состояние помещения и требовать от арендатора выполнения своих обязательств.

4.3.3. Расторгать договор в случае нарушения условий аренды.

4.4. Обязанности Арендодателя:

4.4.1. Обеспечивать арендуемое помещение в пригодном для использования состоянии.

4.4.2. Осуществлять капитальный ремонт Здания в разумные сроки. В этом случае Арендодатель обязуется заблаговременно, но не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней до начала ремонтных работ, согласовать с Арендатором график производства ремонтных работ.

4.5. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязанностей в соответствии с законодательством РФ.

**5. Передача помещения арендатору и возвращение арендодателю**

5.1. Передача Помещения от Арендодателя Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи. Указанный Акт подписывается уполномоченными на это представителями Сторон, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1 к Договору).

5.2. При передаче Помещения Арендатор обследует его состояние и эксплуатационные показатели на соответствие условиям Договора. В случае если Арендатор при подписании Акта приема-передачи не заявит об ином, то Помещение считается переданным в надлежащем состоянии, за исключением недостатков, которые не могли быть обнаружены Арендатором в момент передачи Помещения.

5.3. Арендодатель обязан передать, а Арендатор принять Помещение по Акту приема-передачи в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. При этом Арендодатель не менее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_ дней до планируемой даты передачи Помещения, которая должна быть в пределах указанного выше срока, обязан письменно уведомить Арендатора о готовности передать Помещение. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента наступления даты, указанной Арендодателем в соответствующем уведомлении, Арендатор должен прибыть для подписания Акта приема-передачи Помещения. Обязательство Арендодателя по передаче Помещения Арендатору считается выполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

5.4. После окончания срока аренды, указанного в п.2.1 Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором оно было передано Арендодателем, с учетом нормального износа (амортизации) или в ином состоянии, если это прямо будет предусмотрено Договором или дополнительными соглашениями к нему, со всеми разрешенными Арендодателем перепланировками и неотделимыми улучшениями. Стоимость произведенных Арендатором с разрешения Арендодателя неотделимых улучшений Арендодателем не возмещается, если иное не установлено письменными соглашениями Сторон. При любых обстоятельствах нормальным считается износ, соответствующий нормам амортизации, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе ст.622 Гражданского Кодекса РФ, ст.258 Налогового Кодекса РФ.

5.5. Возврат арендованного Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в день истечения срока аренды Помещения, указанного в п.2.1 настоящего Договора, а в случае досрочного расторжения Договора – в день его расторжения, если письменным соглашением Сторон не установлено иное.

5.6. При освобождении арендуемого Помещения по окончании срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан своими силами демонтировать и вывезти из Помещения свое имущество и установленное оборудование. В случае, если возвращаемое Арендатором Помещение, равно как и находящееся, в нем имущество и оборудование Арендодателя, переданные Арендатору по Акту приема-передачи Помещения, будут иметь состояние хуже, чем предусмотрено п.5.4 Договора, Арендатор обязан привести их в надлежащее состояние, в том числе по требованию Арендодателя произвести ремонт Помещения своими силами или силами третьих лиц либо возместить стоимость таких ремонтных работ Арендодателю.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Сторона, не исполнившая (исполнившая ненадлежащим образом) обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне возникшие в связи с этим убытки в соответствии с действующим законодательством РФ. В тех случаях, когда за неисполнение обязательств установлена неустойка, убытки взыскиваются сверх неустойки.

6.2. Стороны несут ответственность за действия их работников, нарушающих условия Договора, а также за действия работников по исполнению обязательств Сторон, вытекающих из Договора. Применительно к настоящей статье под работниками Сторон понимаются лица, выполняющие работу по трудовому договору, выполняющие работы или оказывающие услуги по гражданско-правовому договору соответствующей Стороне.

6.3. В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи Помещения в соответствии с п.5.3 Договора, последний по письменному требованию Арендодателя уплачивает неустойку в виде пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки, начиная с восьмого дня от даты, которую указал Арендодатель в соответствующем уведомлении, но не более чем за \_\_\_\_\_\_\_\_ дней просрочки.

6.4. При уклонении Арендатора от принятия Помещения более чем на \_\_\_\_\_\_\_\_ дней Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, при этом залоговый платеж, уплаченный Арендатором в соответствии с п.3.4 настоящего Договора возврату не подлежит.

6.5. За нарушение Арендодателем срока передачи Помещения, предусмотренного п.5.3 Договора, Арендатор вправе требовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более суммы месячной арендной платы.

6.6. Непредоставление Помещения Арендодателем свыше \_\_\_\_\_\_\_\_ дней по истечении срока, указанного в п.5.3 Договора, рассматривается Сторонами существенным нарушением Договора, в связи, с чем Арендатором вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, при этом суммы, уплаченные Арендатором согласно п.3.4 Договора подлежат возврату в полном объеме.

6.7. Если Арендатор не возвратил Помещение по окончании срока аренды по требованию Арендодателя или в случае досрочного расторжения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Кроме того, за несвоевременный возврат помещения Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты штрафной неустойки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки. Однако при отсутствии возражений Арендодателя и при продолжении пользования Помещением Арендатором Договор считается заключенным на неопределенный срок.

6.8. За просрочку выплаты Арендатором арендной платы и иных платежей, вытекающих из Договора, Арендодатель имеет право взыскать штрафную неустойку в виде пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, но не более чем за \_\_\_\_\_\_\_\_ дней просрочки. Арендатор считается просрочившим платеж в случае, если денежные средства не перечислены на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, в срок, предусмотренный Договором, по вине Арендатора.

6.9. В случае, если Арендатор допускает просрочку уплаты арендной платы более чем на \_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней, а равно при неисполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных п.п. 4.2.1- 4.2.6 настоящего Договора, в случае, если Арендатор не устраняет допущенное нарушение в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя о необходимости устранить допущенное нарушение, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, направив Арендатору соответствующее письменное уведомление. В этом случае Договор будет считаться расторгнутым с даты получения Арендатором письменного уведомления о расторжении Договора.

6.10. Сторона не отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение любого из ее обязательств в случае, если она докажет, что неисполнение (ненадлежащее исполнение) явилось результатом обстоятельства (препятствия) непреодолимой силы (т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств), находящихся вне ее контроля (форс-мажор). В частности, обстоятельствами непреодолимой силы могут быть: военные действия, массовые беспорядки, стихийные бедствия, эпидемии, террористические акты, иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. К вышеперечисленным обстоятельствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагентов соответствующей Стороны, отсутствие на рынке нужных товаров, работ, услуг, отсутствие у должника необходимых денежных средств, отсутствие разрешений (въездных виз) на пребывание, или одобрений, необходимых для исполнения Договора, лицензий и иных разрешений на осуществление видов деятельности или совершение действий и иные неблагоприятные факторы хозяйственной жизни и производственные трудности. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своего обязательства по причине форс-мажорных обстоятельств, обязана в разумный срок уведомить другую Сторону о наступлении такого обстоятельства (препятствии) и его влиянии на возможность исполнить обязательство. Если основание для освобождения от ответственности существует более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Договор прекращается за невозможностью исполнения по истечении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, если соглашением Сторон не будет предусмотрено иное.

**7. Условия расторжения**

7.1. Договор считается заключённым с момента его подписания Сторонами и действует до окончания срока аренды, указанного в п.2.1 настоящего Договора. Окончание срока действия Договора не влечёт прекращение неисполненных Сторонами обязательств. Начисление арендной платы происходит до момента фактического возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи Помещения.

7.2. Изменение и досрочное прекращение Договора возможно по соглашению Сторон.

7.3. Арендатор имеет право на досрочное расторжение Договора при условии письменного уведомления Арендодателя за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до даты планируемого расторжения. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора и при условии соблюдения Арендодателем всех условий настоящего Договора, залоговый платеж, уплаченный Арендатором в соответствии с настоящим Договором подлежит зачету в счет арендной платы за последний месяц аренды Помещения.

7.4. Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды по истечении срока действия настоящего Договора, при соблюдении им существенных условий Договора, в том числе своевременного внесения арендных платежей, содержании Помещения в исправном состоянии, в соответствии с действующими санитарными нормами, противопожарными правилами и требованиями техники безопасности.

7.5. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в случае нарушения условий договора другой стороной или неплатежеспособности одной из сторон.

**8. Прочие условия**

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию договора аренды, все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8.3 В случае возникновения споров стороны будут стремиться решить их путем переговоров. В случае невозможности достижения соглашения споры подлежат рассмотрению в суде.

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.5. К Договору прилагается и являются его неотъемлемой частью после подписания Сторонами: Приложение №1 – Акт приёма-передачи Помещения;

**9. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель** |  | **Арендатор** |
| Наименование:  Юридический адрес:  ОГРН:  ИНН:  КПП:  Р/с:  К/с:  БИК:  ОКПО: |  | Наименование  Юридический адрес:  ОГРН:  ИНН:  КПП:  Р/с:  К/с:  БИК:  ОКПО: |

**10. Подписи сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель** | | | |  | **Арендатор** | | | |
|  | | | |  |  | | | |
|  | |  |  |  |  | |  |  |
| (ФИО и подпись) | | | |  | (ФИО и подпись) | | | |
| М.П. |  | | |  | М.П. |  | | |