**Договор аренды нежилого помещения (арендатор в качестве гарантии обеспечения исполнения своих обязательств по договору передает арендодателю денежную сумму (страховой депозит); определены случаи и порядок производимых арендодателем удержаний из страхового депозита, порядок его возврата арендатору)**

**Договор N \_\_\_\_\_ аренды нежилого помещения**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель",

(наименование или Ф.И.О.)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_

(должность, Ф.И.О.)

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

(Устава, положения, доверенности или паспорта)

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

(наименование или Ф.И.О.)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_

(должность, Ф.И.О.)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой

(Устава, положения, доверенности или паспорта)

стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (владение и пользование/временное пользование) нежилое помещение площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имущественный состав и характеристики которого определены в Акте приема-передачи нежилого помещения (Приложение N 1), в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию.

1.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения: Поэтажный план арендуемого помещения (Приложение N 2), Акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение N 1), Акт возврата помещения (Приложение N 3).

1.3. Функциональное назначение помещения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Помещение будет использоваться Арендатором в следующих целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не является основанием для изменения или расторжения Договора.

1.5. Помещение принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (собственности/хозяйственного ведения/оперативного управления), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Свидетельством о государственной регистрации права собственности/актом собственника, договором и т.п.) N \_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Вариант. Для случаев, когда имущество принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления:

1.6. Согласие собственника на передачу помещения в аренду выражено в: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить по передаточному акту помещение Арендатору в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания сторонами настоящего Договора. В акте должно быть подробно описано техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду и приведен перечень имущества и оборудования, находящегося в помещении.

2.1.2. Производить капитальный ремонт помещения. Сроки проведения капитального ремонта: не реже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.1.3. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения ущерба от чрезвычайных событий в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. Если ущерб, причиненный помещению перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендатор вправе требовать от Арендодателя возмещения понесенных Арендатором расходов или зачета этих расходов в счет арендной платы и коммунальных платежей при условии, что вина Арендатора в причинении указанного ущерба отсутствует.

2.1.4. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании помещения.

2.1.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в рабочее и нерабочее время к помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора.

2.1.6. Вернуть не позднее \_\_\_\_\_ дней с момента прекращения Договора гарантийную сумму (страховой депозит), переданную ему Арендатором. При этом Арендодатель не вправе зачесть за последний период в счет арендной платы гарантийную сумму (страховой депозит).

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Удерживать из переданной ему Арендатором в качестве гарантии обеспечения исполнения им обязательств по Договору и возмещения ущерба Арендодателя или третьих лиц денежной суммы (страхового депозита) определенные суммы в случаях и порядке, установленных п. 3.5 Договора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать помещение исключительно по назначению, предусмотренному п. 1.3 настоящего Договора.

2.3.2. Содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

2.3.3. В установленные настоящим Договором сроки производить уплату арендной платы и коммунальных услуг.

2.3.4. За свой счет производить текущий ремонт.

2.3.5. В срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента передачи ему помещения передать Арендодателю денежную сумму (страховой депозит) в качестве гарантии обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и возмещения ущерба Арендодателя или третьих лиц.

В случае уменьшения суммы страхового депозита в течение \_\_\_\_\_ дней с момента получения требования Арендодателя восстановить его размер, установленный п. 3.4 Договора.

2.3.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю, принять меры по ликвидации аварии и устранить последствия аварии.

2.3.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении помещения в случае досрочного прекращения настоящего Договора.

2.3.8. При прекращении Договора вернуть помещение по Акту (Приложение N 3). Арендатор вправе требовать от Арендодателя возмещения своих затрат на произведенные неотделимые улучшения.

2.3.9. Провести регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке и уплатить государственную пошлину, установленную действующим законодательством Российской Федерации <1>.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Производить оформление витрин, рекламных установок, размещение вывесок и других рекламных материалов без предварительного согласования с Арендодателем при условии их надлежащего оформления и согласования в государственных и муниципальных органах.

2.4.2. В случае досрочного прекращения Договора аренды по инициативе Арендодателя вправе требовать возмещения произведенных им расходов по перепланировкам, текущему ремонту, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств помещения.

2.4.3. В любое время отказаться от Договора аренды, письменно известив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до предполагаемой даты расторжения Договора.

2.4.4. Производить целесообразные улучшения и перепланировки помещения при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности.

2.4.5. Требовать возмещения стоимости неотделимых без вреда улучшений помещения после прекращения действия настоящего Договора (в случае проведения таких улучшений).

2.4.6. Арендатор имеет преимущественное право на продление настоящего Договора и его заключение на новый срок, а также на выкуп арендованного помещения по выкупной цене, размер и порядок уплаты которой определяются дополнительным соглашением сторон. Размер выкупной цены включает в себя ранее произведенные Арендатором арендные платежи по настоящему Договору.

2.5. Арендодатель предоставляет свое согласие на сдачу помещения в субаренду, а также на произведение неотделимых улучшений помещения. Предоставления отдельного письменного согласия в дальнейшем не требуется.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Стоимость аренды помещения, указанного в п. 1.1 Договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр в месяц.

Оплата производится в российских рублях.

3.2. Эксплуатационные и другие подобные расходы (плата за пользование водой, другими коммунальными услугами, а также электроэнергией и телефоном) оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, соответствующим счетам организаций, предоставляющих эти услуги, в течение \_\_\_\_\_ дней с момента выставления соответствующего счета.

3.3. Оплата производится ежемесячно путем перечисления суммы, указанной в п. 3.1 Договора, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_ числа каждого месяца начиная с первого месяца аренды.

3.4. Арендатор в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента передачи помещения от Арендодателя к Арендатору передает (или: перечисляет) Арендодателю \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей - страховой депозит в качестве гарантии обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и возмещения ущерба Арендодателя или третьих лиц.

3.5. Арендодатель удерживает из страхового депозита штрафы, пени, неустойки, суммы не исполненных Арендатором обязательств и иные подлежащие уплате в пользу Арендодателя суммы в следующем порядке:

3.5.1. В одностороннем порядке по вступившим в силу решениям суда, третейского суда.

3.5.2. В случаях неисполнения Арендатором своих обязательств по возмещению ущерба Арендодателя или третьих лиц Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о возникшей задолженности и предоставляет срок не менее \_\_\_\_\_ дней на ее погашение. В случае непогашения Арендатором задолженности в установленный срок Арендодатель в одностороннем порядке возмещает понесенные им расходы из страхового депозита, письменно уведомляет Арендатора о размере остатка страхового депозита и требует восстановить его размер.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, определенных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Уплата пени или возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по Договору.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и вступает в силу с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подписания сторонами/государственной регистрации (в случае заключения Договора сроком на один год и более)).

5.2. За \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении помещения, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.

5.3. Изменение условий Договора и его расторжение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими регистрации в установленном законном порядке.

5.4. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в следующих случаях:

5.4.1. Если Арендатор пользуется помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора либо с неоднократными нарушениями.

5.4.2. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние помещения.

5.4.3. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного п. 3.3 настоящего Договора срока очередного платежа.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Стороны берут на себя обязательства принимать все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий.

6.2. В случае невозможности достигнуть согласия путем переговоров спор передается на рассмотрение в суд согласно действующему законодательству Российской Федерации.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующем законодательством Российской Федерации.

7.2. Изменения, касающиеся размера арендной платы, и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны при условии, если они зарегистрированы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон (вариант дополнительно: и одному для регистрирующего органа <1>).

**8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

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

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложения:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение N 1).

2. Поэтажный план арендуемого помещения (Приложение N 2).

3. Акт возврата помещения (Приложение N 3).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

--------------------------------

Информация для сведения:

<1> Согласно п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По вопросу о применении п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации см. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53.