# Договор аренды нежилого помещения с условием об улучшении арендуемого имущества и соответственного уменьшения арендной платы за определенный период (арендные каникулы)

Договор аренды

нежилого помещения с условием об улучшении арендуемого имущества и о соответственном уменьшении арендной платы за определенный период (арендные каникулы)

[указать место заключения договора]                                                    [число, месяц, год]

[полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы], в лице [должность, Ф. И. О. руководителя организации, предприятия], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и [полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы], в лице [должность, Ф. И. О. руководителя организации, предприятия], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение: [указать наименование или номер нежилого помещения в соответствии с экспликацией технического паспорта], площадью [цифрами и прописью] кв. м., расположенное на [значение] этаже [указать характеристику здания в соответствии с техническим паспортом, например, административное и т. д.] здания общей площадью [цифрами и прописью] кв. м., расположенного по адресу: [вписать нужное], кадастровый N [вписать нужное] по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

Площадь нежилого помещения, предоставляемого в аренду, его расположение (местонахождение) в составе нежилых помещений, принадлежащих [вписать нужное], определяются согласно экспликации и поэтажному плану технического паспорта (Инв. N [вписать нужное]), выданного [вписать нужное] по состоянию на [число, месяц, год] с изменениями по состоянию на [число, месяц, год].

Площадь арендуемого нежилого помещения отмечена на плане красным цветом.

Экспликация и поэтажный план технического паспорта являются приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. [вписать нужное] здание общей площадью [значение] ([вписать нужное]) кв. м., расположенное по адресу: [вписать нужное], кадастровый N [вписать нужное] принадлежит [указать полное наименование Арендодателя] на праве собственности на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов]. Право собственности [указать полное наименование Арендодателя] на [вписать нужное] здание общей площадью [указать цифрами и прописью] кв. м зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [число, месяц, год] за N регистрации [вписать нужное] согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии [вписать нужное] N [вписать нужное], выданного [вписать нужное] [число, месяц, год].

1.3. Указанное в пункте 1.1. настоящего договора недвижимое имущество будет использоваться Арендатором для [указать целевое назначение арендуемого недвижимого имущества, например, для размещения офиса и т. д.].

1.4. Арендатор не имеет право сдавать арендуемое нежилое помещение в субаренду третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует, что сдаваемое в аренду нежилое помещение свободно от любых имущественных прав третьих лиц, за исключением зарегистрированных.

1.6. Арендодатель доводит до сведения Арендатора, а Арендатор принимает к сведению, что в отношении сдаваемого в аренду нежилого помещения отсутствуют споры, не разрешенные вступившим в законную силу решением суда, о которых в момент заключения настоящего договора Арендодатель знал или не мог не знать.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. В период действия настоящего договора с [число, месяц, год] по [число, месяц, год] арендная плата уплачивается путем возложения на Арендатора затрат на улучшение арендованного нежилого помещения, а именно: производство работ по [указать какой вид ремонта: капитальный, косметический, переоборудование, перепланировка, отделка и т. д.] ремонту нежилого помещения на общую сумму [значение] ([вписать нужное]) рублей. Арендатор без предварительного согласования с Арендодателем заключает от своего имени договор подряда с подрядной организацией, имеющей соответствующую лицензию на данный вид работ. Срок проведения ремонтных работ, работ по реконструкции, перепланировке и отделке не должен превышать [вписать нужное]. Общая сумма заключенного договора подряда по ремонту арендованного нежилого помещения не должна превышать [значение] ([вписать нужное]) рублей. Арендатор по своему усмотрению выбирает отделку, ремонтные и строительные материалы, характер перепланировки и переоборудования нежилого помещения. По окончании ремонтных работ в срок до [вписать нужное] Арендатор обязан предоставить Арендодателю соответствующие документы, а именно: договор подряда на ремонт арендуемого нежилого помещения, акт приемки выполненных работ, смету на производство ремонтных работ, документы об оплате приобретенных материалов, и произведенных ремонтных работ, [перечислить другие необходимые документы].

По окончании проведения работ по улучшению арендованного недвижимого имущества, а именно: [указать какой вид ремонта: капитальный, косметический, переоборудование, перепланировка, отделка и т. д.], стороны подписывают двусторонний акт, в котором указываются состояние и измененные характеристики нежилого помещения. В случае если производилась перепланировка или реконструкция арендуемого нежилого помещения и в результате проведения таких работ изменились площади, назначение или другие существенные характеристики нежилого помещения, стороны подписывают дополнительное соглашение о внесении изменений в условия договора с приложением соответствующих планов и экспликаций. Акт, фиксирующий состояние арендуемого нежилого помещения после производства работ по его улучшению, а также дополнительное соглашение, планы и экспликации об изменении характеристик нежилого помещения будут являться приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

2.2. Все произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые и неотделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия настоящего договора, а также в случае прекращения его действия по любым другим основаниям стоимость произведенного [вписать нужное] ремонта, перестройки и перепланировки помещения, а также всех произведенных за счет Арендатора отделимых и неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

2.3. В период действия настоящего договора с [число, месяц, год] по [число, месяц, год] Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в сумме [значение] ([вписать нужное]) рублей ежемесячно в срок до [вписать нужное] числа месяца, следующего за оплачиваемым, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или внесения наличными в кассу Арендодателя.

2.4. Арендная плата может пересматриваться сторонами по требованию одной из сторон, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону за [вписать нужное] путем направления другой стороне письменного уведомления.

3. Права и обязанности сторон

3.1. В период действия настоящего договора Арендодатель имеет право:

3.1.1. контролировать целевое использование, правильность эксплуатации и техническое состояние арендованного имущества недвижимого имущества;

3.1.2. на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.2. В период действия настоящего договора Арендатор имеет право:

3.2.1. произвести без предварительного согласования с Арендодателем [указать какой вид ремонта, например, капитальный, косметический и т. д.] ремонт и отделку по своему усмотрению арендованного недвижимого имущества, в том числе перестройку и перепланировку арендуемого помещения;

3.2.2. на преимущественное заключение договора аренды, указанного в п. 1.1. настоящего договора недвижимого имущества, на новый срок в случае надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору;

3.2.3. на возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.3. В период действия настоящего договора Арендодатель обязан:

3.3.1. предоставить Арендатору в течение [вписать нужное] с момента подписания настоящего договора нежилое помещение в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в передаточном акте согласно Акту приема-передачи. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду нежилого помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра нежилого помещения при передаче его в аренду;

3.3.2. обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Арендатором арендуемого нежилого помещения на условиях настоящего договора;

3.3.3. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

3.3.4. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям принять недвижимое имущество от Арендатора по Акту приема-передачи в срок [вписать нужное];

3.3.5. не менее чем за [вписать нужное] предупредить Арендатора о досрочном расторжении договора.

3.4. В период действия настоящего договора Арендатор обязан:

3.4.1. использовать арендуемое нежилое помещение строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в пп. 1.1. настоящего договора;

3.4.2. представить по требованию Арендодателя надлежащие доказательства использования арендуемого недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте;

3.4.3. своевременно уплачивать арендную плату в порядке и размере, установленных разделом 2 настоящего договора;

3.4.4. поддерживать арендованное нежилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендованного нежилого помещения расходы;

3.4.5. при эксплуатации арендованного нежилого помещения соблюдать меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила;

3.4.6. обеспечить сохранность инженерных сетей отопления, коммуникаций и оборудования (водопровода, канализации, электросети, системы охранной сигнализации и т. д.);

3.4.7. соблюдать правила внутреннего распорядка Арендодателя, которые могут периодически корректироваться им. Указанные правила касаются безопасности, использования мест общего пользования, входа и выхода из здания, использования оборудования и коммуникаций, рабочего времени, использования парковки и других моментов, касающихся общих интересов Арендаторов и Арендодателя;

3.4.8. обеспечить беспрепятственный доступ в арендованное помещение уполномоченных представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

3.4.9. в случае возникновения любых аварийных ситуаций, неполадок в арендуемом нежилом помещении, в том числе на трубопроводах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электротехнического и прочего оборудования, немедленно уведомить Арендодателя [указать каким образом: по факсу, по телефону, электронной почте и т. д.], принять соответствующие меры по устранению аварий или неполадок, а также сообщить службам и обеспечить им беспрепятственный доступ в арендованное помещение соответствующим аварийным службам для устранения аварий и неполадок вне зависимости от режима работы помещений;

3.4.10. возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендодатель докажет, что повреждение имущества произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора аренды;

3.4.11. не менее чем за [значение] дней до истечения срока договора аренды в письменной форме сообщить Арендодателю о своем намерении заключить договор аренды на новый срок;

3.4.12. освободить арендованное нежилое помещение в течение [значение] дней после окончания срока действия настоящего договора или прекращения действия его по любым другим основаниям;

3.4.13. в течение [значение] дней после освобождения нежилого помещения передать его Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа со всеми улучшениями, составляющими принадлежность нежилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций помещения, с исправными сетями и сантехническим оборудованием.

4. Ответственность сторон

4.1. Арендатор несет ответственность в случаях:

4.1.1. нарушения Арендатором сроков и порядка внесения арендной платы, установленного разделом 2 настоящего договора, последний уплачивает пени в размере [значение] % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

4.1.2. грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора, а именно:

- использования нежилого помещения не по целевому назначению, указанному в пп. 1.3 настоящего договора;

- передачи нежилого помещения или его части третьим лицам в субарендное пользование без соответствующего письменного согласования с Арендодателем;

- умышленного ухудшения Арендатором состояния арендуемого недвижимого имущества;

- невыполнения требований Арендодателя, предусмотренных п.п. 3.4.4.-3.4.9. настоящего договора

Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере [значение] кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендодателя.

4.1.3. В случае, если Арендатор после окончания договора не освобождает арендованное нежилое помещение в установленные настоящим договором сроки, не возвращает его, т.е. уклоняется от подписания Акта приема-передачи или возвращает нежилое помещение несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического пользования недвижимым имуществом и неустойки в виде штрафа в размере [значение], кратной сумме месячной арендной платы, возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

4.1.4. Уплата санкций не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по настоящему договору.

4.2. Ответственность Арендодателя:

4.2.1. в случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных пп. 3.3.1. и п. 3.3.2. настоящего договора Арендодатель обязан уплатить Арендатору штраф в размере [значение] рублей, а также полностью возместить Арендатору ущерб, причиненный таким неисполнением, в части, не покрытой неустойкой.

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в случае их оформления в письменном виде и подписания обеими сторонами. Сторона направляет проект изменений в договор в виде дополнительного соглашения к договору [вписать нужное], другая сторона обязана рассмотреть представленный проект изменений и в течение [значение] дней с момента получения направляет подписанный экземпляр дополнительного соглашения либо мотивированный отказ от внесения представленных изменений в письменном виде.

5.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

5.3. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения недвижимого имущества, указанного в пп. 1.3. настоящего договора, либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает недвижимое имущество.

5.4. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет недвижимое имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию недвижимым имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

- переданное Арендатору недвижимое имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра недвижимого имущества или проверки его исправности при заключении настоящего договора;

- недвижимое имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования в соответствии с назначением, указанным в пп. 1.3. настоящего договора.

5.5. В случае однократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего договора, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, предупредив об этом Арендатора в письменном виде не менее чем за [вписать нужное] до такого расторжения.

6. Срок действия договора. Заключительные положения

6.1. В соответствии со ст. 131, а также ч. 2 ст. 651 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации

6.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и действует до [число, месяц, год] (не менее года). Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора аренды, оплачиваются Арендатором в полном объеме.

6.3. Ответственность и права сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на арендуемое нежилое помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора аренды.

6.5. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по вопросам исполнения обязательств по настоящему договору, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

6.6. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

6.7. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов и других данных каждая из сторон обязана в [вписать нужное] срок в письменной форме сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

6.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах [наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимое имущество и сделок с ним], а прав на остальные два выдаются Арендатору и Арендодателю.

Приложение:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения от [число, месяц, год] (приложение N 1);

2. Экспликация нежилых помещений [вписать нужное] этажа (приложение N 2);

3. План расположения нежилых помещений [вписать нужное] этажа здания (копия плана [вписать нужное] этажа Технического паспорта здания (приложение N 3);

Подписи, адреса и реквизиты сторон.

Арендодатель                       Арендатор

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

М. П.                              М. П.

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>