**Договор аренды нежилого помещения №4
(на срок менее года)**

|  |  |
| --- | --- |
| г. [место заключения договора] | [число, месяц, год] |

[Полное наименование арендодателя] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и [полное наименование арендатора] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату объект недвижимого имущества - нежилое помещение, расположенное по адресу: [вписать нужное], (далее по тексту - помещение) с целью размещения в нем [вписать нужное].

1.2. Помещение находится в торгово-офисном центре на [значение] этаже [значение]-этажного здания, общая площадь - [значение] кв. м [другие характеристики]. Инвентарный номер [значение].

1.3. Помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и теплоснабжение), обеспечено телефонной связью.

1.4. На момент заключения настоящего договора сдаваемое в аренду помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается [указать документ, подтверждающий право собственности].

**2. Арендная плата и порядок расчетов**

2.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и из расчета [вписать нужное] за 1 кв. м в месяц.

Общая стоимость аренды помещения составляет [вписать нужное] рублей в месяц.

2.2. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю безналичным путем, не позднее [вписать нужное] числа каждого месяца.

2.3. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, услуг телефонной связи. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость данных услуг на основании платежных документов, выставляемых организациями, предоставляющими услуги.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние помещения существенно ухудшились.

3.1.2. На заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору.

3.1.3. С согласия Арендодателя сдавать арендованное помещение в субаренду.

3.1.4. С согласия Арендодателя производить улучшения арендованного помещения.

3.1.5. В случае нарушения Арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта:

- производить капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью за счет Арендодателя;

- требовать соответственного уменьшения арендной платы;

- требовать расторжения договора и возмещения убытков.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Своевременно вносить арендную плату за пользование помещением.

3.2.2. Пользоваться арендованным помещением в соответствии с условиями настоящего договора аренды и целевым назначением арендуемого помещения.

3.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести расходы за коммунальные услуги.

3.2.4. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю помещение в пригодном к использованию состоянии.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Осуществлять проверку состояния помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в удобное для Арендатора время, а также в случае неотложной необходимости.

3.3.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду помещения.

3.3.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

3.3.4. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока, предусмотренного настоящим договором.

3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. Предоставить Арендатору помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными настоящим договором.

3.4.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании помещением.

3.4.3. Каждые [вписать нужное] года (лет), а также в аварийных ситуациях производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду помещения.

3.4.4. После прекращения действия настоящего договора возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с его согласия.

3.4.5. Принять от Арендатора по передаточному акту помещение в [значение]-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

**4. Срок аренды**

4.1. Настоящий договор заключен на срок [значение] месяцев с [число, месяц, год] по [число, месяц, год].

4.2. Если Арендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендодателя не менее чем за [срок] до окончания действия настоящего договора.

4.3. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

4.4. Если Арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

**5. Изменение и прекращение договора**

5.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое помещение не по целевому назначению;

- существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;

5.3. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с его целевым назначением или условиями настоящего договора;

- переданное Арендатору помещение 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;

- Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения в установленные настоящим договором сроки;

- помещение в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**6. Ответственность сторон по договору**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки (реальный ущерб), причиненные задержкой возврата сданного внаем помещения.

6.3. Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

6.4. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере [значение] % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.5. В случае использования помещения не в соответствии с условиями настоящего договора или целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в [значение]-кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

**7. Заключительные положения**

7.1. Передача помещения Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2. В случае прекращения настоящего договора арендованное помещение должно быть возвращено Арендодателю по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.3. Переход права собственности на указанное помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

7.4. На момент заключения настоящего договора Арендодатель гарантирует, что помещение, сдаваемое в аренду, не заложено, не арестовано, не обременено правами и не является предметом исков третьих лиц.

7.5. Любые споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат окончательному урегулированию в [указать орган, на рассмотрение которого стороны намерены передавать возникающие споры].

7.6. Настоящий договор составлен в [количество] экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

7.7. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

**8. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| [вписать нужное]М. П. | [вписать нужное]М. П. |

**Передаточный акт по договору аренды нежилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| г. [место подписания акта] | [число, месяц, год] |

[Полное наименование арендодателя] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

[полное наименование арендатора] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату нежилое помещение, расположенное по адресу: [вписать нужное], инвентарный номер [значение], общей площадью [значение] кв. м.

2. На момент приема-передачи помещение находится в следующем техническом состоянии:

- Стены, перегородки - [материал стен, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Потолки (перекрытия) - [материал перекрытия, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Полы - [материал, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Окна - [материал рам, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Двери (наружные и внутренние) - [материал, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Внутренние коммуникации - [материал, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

3. Оценка общего состояния помещения [вписать нужное].

4. Обязательство Арендодателя передать помещение Арендатору считается исполненным после предоставления его Арендатору во владение и пользование и подписания Сторонами настоящего акта.

5. При прекращении договора аренды арендованное помещение должно быть возвращено Арендодателю по передаточному акту, подписанному обеими Сторонами.

6. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

7. Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель[вписать нужное][вписать нужное]М. П. | Арендатор[вписать нужное][вписать нужное]М. П. |