

Договор аренды нежилого помещения (арендатор - ИП, арендодатель - физическое лицо)

г. [место заключения договора]

[число, месяц, год]

Гражданин РФ [Ф. И. О.], именуемый (ая) в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и [полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице [фамилия, имя, отчество], действующего на основании [ОГРНИП], 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 нежилое помещение (далее по тексту "Помещение") с целью размещения в нем [указать целевое назначение Помещения].

1.2. Помещение расположено по адресу: [указать полный и точный адрес].

1.3. Помещение расположено в [кирпичном, панельном и др.] доме, на [значение] этаже [значение]-этажного здания.

Помещение состоит из [значение] комнат, общей площадью [значение] м².

1-ая комната [значение] м², 2-ая комната [значение] м², 3-ая комната [значение] м², и т. д.

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 Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия [вписать нужное] N [вписать нужное], выданного [число, месяц, год] [наименование органа выдавшего свидетельство].

1.5. В силу п. 1. ст. 617 ГК РФ переход права собственности на указанное Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

2. Арендная плата и порядок расчетов

Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет [цифрами и прописью] рублей за 1 м² в месяц. Общая стоимость арендуемого Помещения составляет [цифрами и прописью] рублей в месяц.

2.1. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю безналичным путем не позднее [значение] числа каждого месяца.

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

2.3. В соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ по соглашению Сторон размер арендной платы может ежегодно изменяться.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. в соответствии с п. 4 ст. 614 ГК РФ требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились;

3.1.2. на заключение договора аренды на новый срок в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ, в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору;

3.1.3. с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду;

3.1.4. с согласия арендодателя производить улучшения арендованного имущества;

3.1.5. с силу п. 1 ст. 616 ГК РФ, 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 имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора аренды и целевым назначением 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 имущество в пригодном к использованию состоянии по **Акту** приема-возврата.

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 рабочее время Арендатора, 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. в соответствии с п. 5 ст. 614 ГК РФ, 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 в **п. 1.1.** настоящего Договора;

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

3.4.3. каждые **[значение]** 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 Помещения, произведенных с его согласия;

3.4.5. принять от Арендатора по **Акту** приема-возврата Помещение в [значение]-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

4. Срок аренды

4.1. Срок аренды Помещения по настоящему договору составляет [значение] года (лет) с момента его принятия Арендатором по **Акту** приема-передачи.

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

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

4.4. В случае если ни одна из Сторон после истечения срока действия Договора не заявит о его расторжении, то 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 или расторгнут.

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

5.2.1. грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое Помещение не по целевому назначению;

5.2.2. существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.

5.3. По требованию Арендатора настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке если:

5.3.1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.3.2. переданное Арендатору 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 имущества или проверки его исправности при заключении договора;

5.3.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт Помещения в установленные настоящим Договором сроки;

5.3.4. имущество 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. Арендодатель обязан возместить Арендатору убытки (реальный ущерб), причиненный задержкой возврата сданного внаем Помещения.

6.3. В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, 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 пеню 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. Разрешение споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. Споры Сторон, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в арбитражный суд **[место нахождения арбитражного суда]**.

8. Прочие условия

8.1. 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.

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

8.3. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, из которых один хранится в делах **[указать наименование регистрирующего органа]**, а остальные выдаются по экземпляру Арендодателю и Арендатору.

8.4. Настоящий договор вступает в силу с даты государственной регистрации его в **[наименование регистрирующего органа]**.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

9. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: **[Ф. И. О.]**

паспорт: серия **[вписать нужное]**,

№ **[вписать нужное]**,

выдан **[наименование органа, выдавшего паспорт]** **[число, месяц, год выдачи]**,

код подразделения **[вписать нужное]**

зарегистрирован по адресу: **[вписать нужное]**

Расчетный счет № **[вписать нужное]**

Корреспондентский счет N [вписать нужное]
БИК [вписать нужное]
ИНН/КПП [вписать нужное]
[Наименование кредитной организации]
Лицевой счет [вписать нужное]
Арендатор: [полное наименование]
Местонахождение: [вписать нужное]
ИНН/КПП: [вписать нужное]
Расчетный счет N [вписать нужное] в банке [вписать нужное]
Корреспондентский счет N [вписать нужное]
БИК [вписать нужное]

Арендатор	Арендодатель
[наименование должности лица, подписавшего договор]	[Ф. И. О.]
[подпись] / [расшифровка подписи]/	[подпись]
М. П.	

Приложение N 1
к Договору аренды нежилого помещения
от [число, месяц, год]

Акт приема-передачи нежилого помещения в аренду

г. [место составления акта] [число, месяц, год]

Гражданин РФ [Ф. И. О.], именуемый (ая) в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и [полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице [должность, фамилия, имя, отчество], действующего на основании [Устава, положения, Доверенности], с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование свободное от имущественных прав и претензий третьих лиц нежилое Помещение, расположенное по адресу: [вписать нужное].

2. Помещение расположено в [кирпичном, панельном и др.] доме, на [значение] этаже [значение]-этажного здания, и состоит из [значение] комнат, общей площадью [значение] м².

1-ая комната [значение] м², 2-ая комната [значение] м², 3-ая комната [значение] м², и т. д.

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

3. На момент составления настоящего Акта Помещение находится в следующем техническом состоянии: [указать состояние, материал и отделку стен, пола, потолка, окон, дверей и т. д., необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т. п.] и соответствует требованиям по его эксплуатации;

4. Стороны установили, что видимые недостатки переданного Помещения не являются основанием для расторжения Договора аренды.

5. Настоящий Акт свидетельствует факт передачи вышеуказанного Помещения от Арендодателя к Арендатору. Арендодатель также передает Арендатору технический паспорт и другую, относящуюся к Помещению документацию.

6. После подписания настоящего Акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния Помещения, за исключением обнаруженных скрытых дефектов.

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения от [число, месяц, год].

8. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания и подлежит представлению в [наименование регистрирующего органа].

Приложение:

1. Технический паспорт;
2. Экспликация нежилых помещений [значение] этажа;
3. [вписать нужное].

Подписи сторон:

Арендодатель [Ф. И. О. полностью, подпись]

Арендатор:

[наименование должности] [подпись] /[Ф. И. О.]/

М. П.

Приложение N 2
к Договору аренды нежилого помещения
от [число, месяц, год]

Акт приема-возврата арендуемого нежилого помещения

г. [место составления акта]

[число, месяц, год]

Гражданин РФ [Ф. И. О.], именуемый (ая) в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и [полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице [должность, фамилия, имя, отчество], действующего на основании [Устава, положения, Доверенности], с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В связи с прекращением/расторжением Договора аренды нежилого помещения от [число, месяц, год] Арендатор возвращает, а Арендодатель принимает нежилое Помещение, расположенное по адресу: [вписать нужное].

2. Помещение возвращается Арендодателю в том же состоянии, как и было принято от него Арендатором по Акту приема-передачи от [число, месяц, год], с учетом нормального износа.

3. На момент составления настоящего Акта Помещение характеризуется следующим техническим состоянием: [указать состояние, материал и отделку стен, пола, потолка, окон, дверей и т. д., необходимость проведения текущего или

капитального ремонта и т. п.] и пригоден для дальнейшей эксплуатации.

4. Стороны установили, что Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по состоянию возвращаемого Помещения.

5. Стороны не имеют претензий друг к другу по взаимным расчетам (арендная плата, коммунальные платежи, возмещение стоимости неотделимых улучшений.)

6. Настоящий Акт свидетельствует факт возврата вышеуказанного Помещения от Арендатора к Арендодателю. Арендатор также возвращает Арендодателю технический паспорт и другую, относящуюся к Помещению документацию.

7. После подписания настоящего Акта Арендатор не принимает претензий Арендодателя по поводу технического состояния Помещения.

8. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения от **[число, месяц, год]**.

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Приложение:

1. Технический паспорт;
2. Экспликация нежилых помещений **[значение]** этажа;
3. **[вписать нужное]**.

Подписи сторон:

Арендодатель **[Ф. И. О. полностью, подпись]**

Арендатор:

[наименование должности] **[подпись]** **/[Ф. И. О.]/**

М. П.