ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №\_\_\_\_\_\_\_

г. Москва                                                                                    \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение со следующими характеристиками:

Помещение расположено по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Общей площадью - \_\_\_\_\_\_ квадратного метра;

1.2. Арендатор не вправе изменять целевое использование нежилого помещения.
1.3. Арендодатель является собственником нежилого помещения, предоставляемого в аренду по настоящему Договору.
1.4. Государственная регистрация настоящего Договора не требуется.
1.5. При заключении настоящего Договора аренды, нежилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, не имеет обременений (сервитут, право залога и т.п.).

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА

2.1. Арендодатель в момент подписания настоящего Договора, передает Арендатору нежилое помещение по Акту приема-передачи.
2.2. Нежилое помещение передается в исправном для использования состоянии, соответствует всем техническим характеристикам, указанным в соответствующей документации.
2.3. По окончании настоящего Договора или по соглашению Сторон, Арендатор производит возврат арендованного помещения, на основании соответствующего документа.
2.4. Арендатор обязан вернуть предмет Аренды в том состоянии, в котором он его получил.
2.5. Предварительно Арендатор, обязан вывезти из помещения все ценности, а также принадлежащее ему имущество, в противном случае Арендодатель вправе распоряжаться ими самостоятельно.
2.6. Если Арендатор не возвратил в срок, арендованное в соответствии с данным Договором помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их дополнительного возмещения.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года.
3.2. Срок действия договора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных месяцев.
3.3. В случае если Арендатор по истечению срока аренды продолжает пользоваться объектом аренды и Арендодатель письменно не заявил о своем желании прекратить арендные отношения, договор считается перезаключенным на тех же условиях на неопределенный срок.

4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДАТОРА

4.1. По требованию Арендатора Договор аренды нежилого помещения может быть расторгнут досрочно в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть расторгнут досрочно, в следующих случаях:
5.1.1. Если Арендатор пользуется нежилым помещением с существенными нарушениями условий Договора либо с неоднократными нарушениями;
5.1.2. Если арендатор использует нежилое помещение не по целевому назначению;
5.1.3. Своими действиями (бездействием) ухудшает объект аренды;
5.1.4. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
5.1.5. Систематически (более трех месяцев в год) задерживает расчеты по счетам более чем на \_\_\_ календарных дней;
5.1.6. Систематически (более двух раз в течение срока аренды) нарушает правила пожарной и электробезопасности, санитарные нормы и другие правила безопасности арендуемых объектов;
5.1.7. Не производит капитального и (или) косметического ремонта арендованного нежилого помещения;
5.2. При досрочном расторжении Договора из-за нарушения Арендатором условий настоящего Договора, Арендодатель ставит об этом в известность Арендатора за \_\_\_\_ месяц заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. В течение \_\_\_\_\_ дней Арендатор обязан подписать соответствующие документы и вывезти из помещения все ценности и принадлежащее ему имущество.
5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в случае возникновения у Арендодателя производственной необходимости в помещениях, являющихся предметом настоящего Договора. В этом случае Арендодатель обязан уведомить о данном факте Арендатора заблаговременно - за \_\_\_\_ месяца до даты его расторжения.

6. ПОЛЬЗОВАНИЕ И ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ

6.1. Арендатор должен использовать нежилое помещение и находящееся в нем имущество в соответствии с целями и в порядке, установленными настоящим Договором.
6.2. Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, вправе произвести перепланировку арендованного помещения.
6.3. Арендатор обязан поддерживать арендованное помещение в исправном состоянии, проводить текущий ремонт помещения за свой счет. Порядок проведения ремонта, объем работ, сметы и сроки, Арендатор в обязательном порядке согласовывает с Арендодателем, что оформляется отдельными Соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
6.4. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду помещения и имущества, которые препятствуют его целевому использованию, если таковые возникли по вине Арендодателя.
6.5. Арендодатель обеспечивает за свой счет постоянное снабжение в необходимом количестве горячей и холодной водой, электроэнергией, отоплением, канализацией и другими необходимыми коммунальными услугами. Ремонт указанных коммуникаций производится за счет Арендодателя.
6.6. Арендатор вправе использовать установленную в арендуемом помещении локальную компьютерную сеть (далее «ЛКС»), а также иные неотделимые от арендуемого помещения электрические коммуникации, не изменяя их целевого назначения. «ЛКС» предназначена для осуществления совместной работы компьютеров устанавливаемых в одном помещении.
6.7. Оборудование помещения современными средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация, при необходимости, круглосуточной охраны помещения, производится за счет Арендодателя.
6.8. Все отделимые и неотделимые улучшения арендованного нежилого помещения принадлежат Арендодателю.

7. СУБАРЕНДА И ДРУГИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА АРЕНДАТОРА

7.1. Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_ без письменного согласия Арендодателя сдавать арендованное нежилое помещение в субаренду (поднаем), предоставлять арендованное помещение в безвозмездное пользование и с согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем). В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.
7.2. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок Договора аренды.
7.3. Арендатор не вправе оспаривать отказ Арендодателя по вопросам, оговоренным в п. 7.1. Договора.

8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Арендодатель обязан:
8.1.1. В установленный Договором срок передать Арендатору арендуемое помещение.
8.1.2. Не препятствовать своими действиями/бездействиями в использовании Арендатором арендуемого помещения.
8.2. Арендатор обязан:
8.2.1. Использовать переданное помещение в соответствии с его целевым назначением.
8.2.2. Содержать арендуемое помещение в полной сохранности и надлежащем санитарно-техническом состоянии.
8.2.3. Соблюдать правила санитарной, противопожарной и электробезопасности в арендуемом помещении. Самостоятельно отвечать перед соответствующими службами за нарушения, своими силами и за свой счет устранять замечания.
8.2.4. Не переуступать свои права и обязанности любой третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.
8.2.5. Не допускать ухудшения состояния передаваемого нежилого помещения в течение всего срока аренды.
8.2.6. По окончании срока аренды сдать нежилое помещение Арендодателю в надлежащем состоянии.
8.2.7. Своевременно вносить арендные платежи и оплачивать расходы, связанные с содержанием арендуемого помещения.

9. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

9.1. За пользование арендуемыми помещениями Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.
9.2. Арендная плата производится поквартально, не позднее \_\_\_ числа следующего за оплачиваемым кварталом месяца.
9.3. Уплата арендной платы в денежной форме производится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя или в виде выплаты наличных денежных средств из кассы Арендатора уполномоченному представителю Арендодателя.
9.4. Стороны допускают авансовое либо поэтапное (частями) внесение арендных платежей.
9.5. В стоимость арендной платы Арендодатель включает расходы, связанные с коммунальными и иными услугами, оговоренными в настоящем Договоре.
9.6. В случае увеличения расходов Арендодателя по содержанию данного нежилого помещения, улучшения объектов аренды за счет Арендодателя, инфляционных процессов или изменения курса доллара США, размер арендной платы подлежит пересмотру, о чем стороны Договора подписывают дополнение к настоящему Договору.

10. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны Договорились понимать: стихийные бедствия, атмосферные возмущения, военные действия и вооруженные нападения, войны или военные операции любого характера, блокады, забастовки, катастрофы, а также принятие органами власти и управления (как местными, так и республиканскими) решений, препятствующих исполнению настоящего Договора.
10.3. При наступлении указанных в п.10.2 обстоятельств, сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с обязательным приложением соответствующих подтверждающих документов. Удостоверяющий документ имеет юридическую силу, если выдан уполномоченным органом (ТПП, милиция, пожарная служба, и другие уполномоченные органы и службы).
10.4. В случае, если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев подряд, настоящий Договор, при невозможности его исполнения, прекращает юридическую силу.
10.5. В случае форс-мажорных обстоятельств, взаимоотношения сторон регулируются дополнительным соглашением.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
11.3. В случае если, указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном Суде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. В день заключения настоящего Договора, вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся его предметом, теряют силу.
12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом, уполномоченными на то представителями сторон.
12.3. Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением Законодательства становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.
12.4. В случае ничтожности отдельных пунктов настоящего Договора, должно действовать то, о чем договорились бы стороны по справедливости, учитывая недействительность этих пунктов.
12.5. Заголовки статей предназначены для удобства пользования текстом и не могут приниматься во внимание при толковании настоящего Договора.
12.6. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов не позднее пяти дней со дня их изменения.
12.7. Изменение собственника помещения не является основанием для прекращения настоящего Договора.
12.8. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего Договора, все его права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят к его правопреемнику.
12.9. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, применяются правила, установленные Гражданским Законодательством, действующим на территории Российской Федерации.
12.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу.
12.11. У каждой из сторон по Договору находится один экземпляр настоящего Договора.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР: АРЕНДОДАТЕЛЬ:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(подпись) м. п.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(подпись) м. п.