# Договор аренды нежилого помещения у товарищества собственников жилья

Договор

аренды нежилого помещения у товарищества собственников жилья

г. [вписать нужное]                                                                    [число, месяц, год]

Товарищество собственников жилья [указать полное наименование, когда и кем зарегистрировано], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Правления товарищества собственников жилья [указать Ф. И. О.], действующего на основании Устава и п. 2 ст. 149 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с одной стороны и [указать наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор" в лице [указать Ф. И. О.], действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья о сдаче в аренду нежилого помещения, Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение для использования в качестве административно-торгового помещения, именуемое далее "помещение".

1.2. Арендуемое помещение расположено по адресу: [вписать нужное] область [населенный пункт: район, город, поселок, деревня] улица [вписать нужное], дом N [вписать нужное], корпус (строение) N [вписать нужное], в [кирпичном, панельном, блочном, другое] доме, на [значение] этаже [значение] этажного здания и состоит из [значение] комнат

1.комната - [цифрами и прописью] кв. м.;

2 комната - [цифрами и прописью] кв. м.;

3 комната - [цифрами и прописью] кв. м.;

4 комната - [цифрами и прописью] кв. м.;

Подвальное помещение [значение] кв. м.

Общая площадь помещения [цифрами и прописью] кв. м в соответствии с техническим паспортом БТИ.

1.3. На момент заключения настоящего Договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве общей долевой собственности.

В помещении находятся [вписать нужное] телефонных линий, номера которых указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

1.4. Помещение на момент передачи в аренду не требует текущего ремонта.

1.5. В помещении никакого имущества нет.

2. Порядок передачи помещения в аренду

2.1. Арендуемое помещение должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором в течение [значение] дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.2. Арендуемое помещение свободно и во всех комнатах произведен ремонт.

2.3. Передача арендуемого помещения осуществляется по передаточному акту, подписание которого свидетельствует о передаче помещения в аренду. Передаточный акт подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора.

2.4. В момент подписания передаточного акта Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого помещения и после этого персонал Арендатора может занимать арендуемое помещение.

3.Срок аренды

3.1. Срок аренды составляет [значение] лет с момента принятия арендуемого помещения Арендатором.

3.2. Если ни одна из сторон настоящего Договора в срок за [значение] дней до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о своем намерении его расторгнуть, либо перезаключить на существенно иных условиях, настоящий Договор автоматически продлевается на срок [значение] лет и далее в том же порядке.

3.3. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1.Размер арендной платы с учетом НДС составляет [значение] рублей за 1 (один) кв. м. арендуемого помещения в месяц.

4.2. Арендная плата выплачивается в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя в [указать наименование банка] не позднее [значение] числа каждого месяца.

4.3. Арендатор обязан в течение [значение] дней с момента принятия арендуемого помещения перечислить арендную плату за первые [значение] месяца (ев) авансом.

4.4. В арендную плату не включаются стоимость коммунальных услуг, электроэнергии и абонентская плата за телефоны.

4.5. Арендатор самостоятельно оплачивает стоимость коммунальных услуг, электроэнергии и абонентскую плату за телефоны на основании счетов, предъявляемых соответствующими организациями.

4.6. Международные и междугородние телефонные переговоры Арендатор оплачивает самостоятельно согласно счетам, выставляемым Оператором проводной телефонной связи.

4.7. Размер арендной платы по обоюдному согласию может изменяться в течение срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в [указать срок].

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Передать по передаточному акту помещение Арендатору в течение [значение] дней с даты государственной регистрации.

5.1.2. Произвести расчеты с городскими службами за коммунальные услуги, электроэнергию и абонентские услуги связи.

5.1.3. Выдать Арендатору письменные инструкции о правилах пользования арендуемым помещением.

5.1.4. Выдавать Арендатору по его просьбе документы, свидетельствующие о заключении Договора аренды между Арендатором и Арендодателем, а также документы, подтверждающие его местонахождение.

5.1.5. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом помещении, если они произошли не по вине Арендатора.

5.1.6. В случае аварий немедленно принимать соответствующие меры по быстрейшему устранению повреждений и неполадок.

5.1.7. Надлежащим образом эксплуатировать инженерно-технические системы дома, поддерживать их в технически исправном состоянии.

5.1.8. Арендодатель отвечает перед Арендатором за недостатки предоставленного в аренду помещения, препятствующие использованию его в целях, упомянутых в п. 1.1. настоящего Договора, даже если во время заключения Договора Арендодатель не знал об этих недостатках.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором помещения и состояния арендуемого помещения.

5.2.2. В случае обнаружения ненадлежащего использования арендуемого помещения письменно уведомить Арендатора о своем несогласии и указать срок для устранения обнаруженных недостатков.

6. Права и обязанности Арендатора

6.1. Арендатор обязуется:

6.1.1. Использовать арендуемое помещение по его целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

6.1.2. Своевременно производить арендные платежи и оплачивать стоимость коммунальных услуг, электроэнергии и абонентских услуг за телефоны.

6.1.3. Содержать арендуемое помещение в надлежащем санитарном состоянии.

6.1.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

6.1.5. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения [значение] раз в [значение] года.

6.1.6. Не производить без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку арендуемого помещения.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в помещении.

6.2.2. Оборудовать помещение офисной мебелью, необходимой для работы сотрудников и оформить арендуемое помещение по своему усмотрению.

6.2.3. Обозначить свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов перед входом в помещение.

6.2.4. При согласии Арендодателя установить новые замки на входную дверь в арендуемое помещение.

6.2.5. В случае необходимости и с согласия Арендодателя установить охранную сигнализацию и другие системы охраны.

6.2.6. По согласованию с Арендодателем сдавать в субаренду часть помещения на срок не более 11 месяцев.

6.2.7. При согласии Арендодателя переоборудовать (благоустроить) подвал, находящийся под арендуемым помещением, в склад закупаемых промышленных товаров для продажи их на территории России.

6.2.8. По просьбе Арендодателя и в счет оплаты арендной платы производить благоустройство территории, прилегающей к дому, где находится арендуемое помещение.

7. Порядок возврата арендуемого помещения Арендатором Арендодателю

7.1. По истечении срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое помещение в день окончания срока аренды по передаточному акту.

7.2. В согласованный сторонами настоящего Договора срок Арендатор обязан покинуть арендуемое помещение, вывезти свое имущество и подготовить его к возврату Арендодателю.

7.3. В момент подписания передаточного акта Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от арендуемого помещения.

7.4. С момента подписания передаточного акта помещение считается возвращенным Арендодателю.

7.5. Арендованное помещение должно быть возвращено Арендодателю в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

8. Улучшения арендованного помещения

8.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендованного помещения являются его собственностью.

8.2. Если Арендатор произвел за свой счет и с согласия Арендодателя улучшения арендованного помещения, не отделимые без вреда для помещения, Арендатор имеет право после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере [значение] % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.3. В случае использования арендуемого помещения не для целей, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, Арендодатель обязан предупредить Арендатора о необходимости устранения нарушений. Если Арендатор, несмотря на предупреждения Арендодателя продолжает использовать арендованное помещение не по назначению, Арендодатель, руководствуясь ст. 619 ГК РФ вправе обратиться в суд о расторжении настоящего Договора.

9.4. Арендодатель, в случае просрочки в сдаче арендуемого помещения, выплачивает Арендатору пеню в размере [значение] рублей за каждый день просрочки.

9.5. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования помещением Арендатором причинен ущерб арендуемому помещению, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 ГК РФ.

9.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения в течение срока действия настоящего Договора лежит на Арендодателе.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно возникло в результате действия непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства, которые возникли после подписания настоящего Договора в результате непредвиденных и неотвратимых событий чрезвычайного характера, а также такие обстоятельства как война, военные действия, санкции государственной власти, и другие обстоятельства вне контроля сторон.

10.3. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее [значение] дней с даты их наступления, известить другую сторону о начале их действия и в течение [значение] дней с даты их начала представить документы, свидетельствующие о действии обстоятельств непреодолимой силы. В такие же сроки сторона, у которой действовали обстоятельства непреодолимой силы, должна известить другую сторону о прекращении их действия.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более [значение] месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему Договору.

11. Арбитраж и применимое право

11.1. Стороны будут стремиться разрешать возникающие споры и/или разногласия путем переговоров.

11.2. Если стороны не придут к взаимному решению, то все споры и/или разногласия, возникшие из настоящего Договора и/или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Срок действия Договора

Срок действия настоящего Договора составляет [значение] лет с даты государственной регистрации.

13. Условия и порядок досрочного расторжения Договора

13.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

13.1.1. По обоюдному согласию Сторон с письменным уведомлением за [значение] месяца.

13.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

13.2.1. Использует помещение с существенными нарушениями условий настоящего Договора или назначения помещения, либо с неоднократными нарушениями;

13.2.2. Более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

13.2.3. В других случаях, указанных в ст. 619 ГК РФ.

13.2.4. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушений, предоставив срок для их устранения.

13.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор обязан в [значение] срок освободить помещение и сдать его в полной сохранности.

13.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, за исключением случая, когда расторжение настоящего Договора произошло по вине Арендодателя, Арендатор компенсирует Арендодателю затраты на восстановление первоначального состояния помещения, за исключением последствий естественного износа и одобренных Арендодателем переделок.

13.5. Арендатор имеет право на досрочное расторжение судом настоящего Договора в случаях, указанных в ст. 620 ГК РФ.

13.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя, Арендодатель оплачивает Арендатору все его затраты, связанные с подбором нового помещения, а также расходы, связанные с переездом в это помещение. Кроме того, Арендодатель выплачивает неустойку в размере 5% от суммы арендной платы за оставшийся период аренды, а также освобождает Арендатора от обязанности возмещения Арендодателю затрат на восстановление первоначального состояния помещения.

14. Особые условия

14.1. Права Арендатора, предусмотренные настоящим Договором, не могут являться предметом залога третьим лицам.

14.2. Каждая сторона не несет ответственности за обязательства другой стороны в отношениях третьих лиц.

14.3. Помещение не заложено, на него не наложен арест и оно не является предметом исков третьих лиц.

15. Прочие условия

15.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

15.2. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему теряют силу.

15.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

15.4. Настоящий Договор подписан в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

15.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

15.6. Настоящий Договор вступает в силу с даты государственной регистрации.

16. Уведомления

Вся переписка между Арендатором и Арендодателем осуществляется в письменном виде путем направления писем, телеграмм, телексов, а также по факсу и электронной почте.

17. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендатор [вписать нужное]

Арендодатель [вписать нужное]

Приложение: Приложение N 1 на [значение] листах

Подписи:

Арендатор                          Арендодатель

[М. П. подпись]                    [М. П. подпись]

[Ф. И. О. полностью]               [Ф. И. О. полностью]

Приложение N 1

к Договору аренды на нежилое

помещение от [число, месяц, год]

Описание арендуемого нежилого помещения

1. Общая площадь [прописью] кв. м.

2. Площадь каждой из [значение] комнат

Комната N 1 [цифрами и прописью] кв. м.

Комната N 2 [цифрами и прописью] кв. м.

Комната N 3 [цифрами и прописью] кв. м.

Подвал [цифрами и прописью] кв.м.

В помещении находится 5 телефонных линий с номерами [Все номера перечислить].

3. Помещение находится в [значение] этажном здании на [значение] этаже.

4. В помещении имеется кухня без оборудования.

5. Состояние арендуемого помещения на момент передачи - нежилое помещение, свободно от оборудования и не требует проведения текущего ремонта. Описание части прилегающей к арендуемому помещению территории.

Арендатор: [подпись] [Ф. И. О.]    Арендодатель [подпись] [Ф. И. О.]

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