

# ДОГОВОР АРЕНДЫ

нежилых помещений для размещения автосервиса и магазина запчастей

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

\_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
**«Арендодатель»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_  
в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
**«Арендатор»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду следующие нежилые помещения:  
\_\_\_\_\_; расположенные по адресу:  
\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. для  
использования под размещение пункта технического обслуживания автомобилей и организации  
торговли автозапчастями (далее – «Нежилые помещения»).
- 1.2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование  
прилегающую к нежилым помещениям территорию двора для хранения автомобилей,  
находящихся в ремонте, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м.
- 1.3. Передаваемые в аренду нежилые помещения и указанная в п.1.2. настоящего договора  
территория отмечены на Плате арендуемых объектов, являющемся неотъемлемой частью  
настоящего договора.
- 1.4. Продукция и иные доходы, полученные арендатором в результате использования  
арендованных площадей, являются его собственностью.
- 1.5. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего договора нежилые помещения  
не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не  
состоят.
- 1.6. Арендодатель может оказывать Арендатору дополнительные услуги, сопутствующие сдаче  
помещений в аренду. Порядок предоставления услуг, их стоимость и порядок оплаты  
определяются дополнительными соглашениями к настоящему договору.
- 1.7. Арендуемые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что  
подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ »  
\_\_\_\_\_ 2020 года.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязан:

- 2.1.1. в течение \_\_\_\_\_ дней с момента подписания настоящего договора передать в пользование Арендатору указанные в п.1.1 договора нежилые помещения по акту приема-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещений на момент их сдачи в аренду;
- 2.1.2. не чинить препятствий арендатору в правомерном использовании арендуемых помещений и территории, указанной в п.1.2. настоящего договора;
- 2.1.3. за свой счет производить капитальный ремонт помещений, занимаемых Арендатором;
- 2.1.4. в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий незамедлительно произвести устранение их последствий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора;
- 2.1.5. организовать круглосуточную охрану переданных арендатору нежилых помещений и территории, указанной в п.1.2. договора, а также находящихся на ней автомобилей;
- 2.1.6. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;
- 2.1.7. обеспечить подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора;
- 2.1.8. обеспечить вывоз мусора;
- 2.1.9. содействовать в получении Арендатором необходимого количества телефонных номеров;
- 2.1.10. обеспечивать прием и передачу Арендатору корреспонденции (писем, открыток, уведомлений), поступающей на его имя.

### 2.2. Арендатор обязан:

- 2.2.1. принять нежилые помещения по акту приема-передачи;
- 2.2.2. использовать арендуемые помещения в целях, указанных в п.1.1 настоящего договора;
- 2.2.3. использовать арендуемые помещения, а также прилегающую к ним территорию, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм и правил противопожарной безопасности;
- 2.2.4. содержать арендуемые помещения в надлежащем техническом состоянии и за свой счет производить текущий ремонт;
- 2.2.5. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы;
- 2.2.6. нести расходы по содержанию арендуемых помещений;
- 2.2.7. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за \_\_\_\_\_, о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;
- 2.2.8. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю по акту приема-передачи нежилые помещения в исправном состоянии, с учетом нормального износа, а также все произведенные в них перестройки, переделки и неотделимые улучшения;

2.2.9. заключить с энергоснабжающими организациями договоры на теплоснабжение и электроснабжение.

### **2.3. Арендатор вправе:**

2.3.1. передавать арендуемые нежилые помещения, как в целом, так и частично в субаренду или пользование третьим лицам с письменного согласия Арендодателя;

2.3.2. производить любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование арендуемых нежилых помещений с письменного согласия Арендодателя и при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования и получение разрешений осуществляет Арендатор. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок засчитывается в счет арендной платы в порядке, определенном п.3.9. настоящего договора.

## **3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1. настоящего договора нежилыми помещениями указан в Приложении № \_\_\_\_\_ к настоящему договору.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно. Перечисление арендной платы за текущий месяц Арендатор производит не позднее \_\_\_\_\_ числа этого месяца.

3.3. Арендная плата оплачивается в рублях в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя.

3.4. В размер арендной платы не входит:

3.4.1. стоимость услуг, предоставляемых Арендатору сторонними организациями в соответствии с п.2.2.9. настоящего договора,

3.4.2. плата за пользование телефоном, водоснабжением и канализацией,

3.4.3. расходы на охрану нежилых помещений и территории.

3.5. Установленная настоящим договором плата за пользование нежилыми помещениями включает плату за пользование прилегающей территорией, указанной в п.1.2. настоящего договора.

3.6. Оплата расходов, указанных в п.3.4.2. и 3.4.3. настоящего договора, производится на основании выставляемых Арендодателем счетов в размере, пропорциональном площади занимаемых арендатором нежилых помещений к общей площади здания, в котором они расположены.

3.7. Размер арендной платы может быть пересмотрен только по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

3.8. В случае проведения капитального ремонта нежилых помещений силами и за счет средств Арендатора стоимость данных работ засчитывается в счет арендной платы.

3.9. Понесенные Арендатором расходы, указанные в п.3.8. и 2.3.2 настоящего договора, возмещаются Арендодателем путем зачета указанных сумм в счет ежемесячной арендной платы. Размер сумм, засчитываемых ежемесячно в счет арендной платы, определяется соглашением сторон. В случае досрочного прекращения договора или истечения срока его действия остаток средств, не возмещенных Арендатору в порядке, предусмотренном

настоящим пунктом, оплачивается Арендодателем в течение \_\_\_\_\_ дней с момента прекращения действия договора.

3.10. В случае использования Арендатором территории большей площади, чем предусмотрено п.1.2. настоящего договора, Арендатор оплачивает Арендодателю по \_\_\_\_\_ рублей за каждое машино-место в сутки.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения лежащих на ней обязательств по договору или устранения нарушений.

4.3. В случае несвоевременного проведения Арендодателем капитального ремонта или неустранения последствий аварии и иных событий, указанных в п.2.1.4. договора, Арендодатель возмещает Арендатору все причиненные этим убытки.

4.4. В случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы и перечисления иных, причитающихся в соответствии с настоящим договором Арендодателю платежей, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере \_\_\_\_\_ % от суммы долга за каждый день просрочки. Пени начисляются со дня направления претензии Арендатору.

4.5. Если по вине Арендатора ухудшается состояние нежилых помещений по сравнению с тем, в котором они были переданы в аренду, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные этим убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. В случае просрочки Арендодателем срока, указанного в п.2.1.1. настоящего договора, для передачи помещений Арендатору, Арендодатель уплачивает пени в размере \_\_\_\_\_ % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки. Пени начисляются со дня направления претензии Арендодателю.

4.7. Арендодатель не несет ответственности за неисполнение Арендатором своих обязательств перед энергоснабжающими и иными организациями, с которыми Арендатором был заключен соответствующий договор.

#### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

5.1. Нежилые помещения сдаются в аренду с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

5.2. При надлежащем исполнении своих обязанностей Арендатор по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за месяц до истечения срока аренды. Условия договора аренды на новый срок определяются по соглашению сторон.

#### **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, будут по возможности разрешаться путем переговоров.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд \_\_\_\_\_ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

7.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законом порядке. Стороны настоящим договорились распространить положения настоящего договора на отношения сторон, возникшие в период с даты подписания настоящего договора до даты его государственной регистрации.

7.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и вытекающих из него прав, оплачиваются за счет Арендодателя.

7.3. Действия по подготовке документов и их подаче в регистрирующий орган осуществляет Арендодатель.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон Договора аренды и один экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

8.3. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.

8.4. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, скреплены печатями и зарегистрированы в установленном законом порядке. Указанные дополнения и изменения к настоящему договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

8.6. Реорганизация организации-арендатора, а также перемена собственника арендованного нежилого помещения не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

8.7. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

8.8. Договор подлежит расторжению по инициативе Арендодателя в судебном порядке в случае, если Арендатор:

8.8.1. Пользуется нежилыми помещениями с нарушением условий настоящего договора и назначения помещений либо неоднократно допускает такие нарушения;

8.8.2. Существенно ухудшает качество нежилых помещений;

8.8.3. Более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

8.9. Договор подлежит расторжению по инициативе Арендатора в судебном порядке в случае, если Арендодатель:

8.9.1. Не предоставляет нежилые помещения в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещениями и прилегающей территорией в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

8.9.2. Передал Арендатору в пользование помещения, в которых имеются препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не были и не могли быть известны Арендатору при заключении настоящего договора.

8.9.3. Не исполняет своих обязательств по организации охраны нежилых помещений и прилегающей территории, а также находящихся на автостоянке транспортных средств.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_