

# ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С правом субаренды

г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор, в дальнейшем именуемый «Договор», о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование и владение нежилое здание, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м (далее – «Здание»). Подробное описание Здания и его поэтажный план содержатся в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью. Передача Здания осуществляется согласно акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

1.1.1. Право собственности Арендодателя на Здание подтверждается \_\_\_\_\_.

1.1.2. Вместе с правом владения и пользования Зданием Арендатору предоставляется право пользования частью земельного участка, на котором расположено Здание и необходимая для его эксплуатации.

1.1.3. Арендатор арендует Здание для использования в следующих целях: \_\_\_\_\_.

1.1.4. Арендатору предоставляется право пользования земельным участком, занятым Зданием и необходимым для его функционирования, кадастровый номер \_\_\_\_\_.

1.2. Срок аренды составляет \_\_\_\_\_ месяцев. Договор вступает в силу с момента его подписания.

1.2.1. За \_\_\_\_\_ до окончания срока аренды Арендатор обязан уведомить Арендодателя о своем намерении продлить договор или освободить Здание. При досрочном освобождении Здания Арендатор также обязан уведомить Арендодателя. По истечении срока действия Договора и при условии выполнения всех его условий, Арендатор имеет преимущественное право на его продление.

1.3. Реорганизация Арендодателя или смена собственника арендованного имущества не являются основанием для досрочного расторжения Договора.

1.4. Арендатор вправе передавать Здание или его часть в субаренду третьим лицам только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

- передать Арендатору Здание в надлежащем состоянии, соответствующем условиям Договора, в течение \_\_\_\_\_ дней с момента его подписания. Передача осуществляется по акту приема-передачи, в котором подробно описано техническое состояние Здания;
- обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Зданию для сотрудников, транспорта, клиентов и прочих лиц по указанию Арендатора;

- за свой счет незамедлительно устранять последствия чрезвычайных ситуаций (аварии, пожары, затопления и т.п.). Если Арендатор самостоятельно устранит последствия, Арендодатель зачтет эти расходы в счет арендной платы или возместит их. Исключение составляют случаи, когда Арендодатель докажет вину Арендатора в возникновении чрезвычайной ситуации;
- застраховать Здание;
- оказывать Арендатору консультационную и иную помощь в эффективном использовании Здания;
- выполнять иные действия, необходимые для исполнения Договора, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

#### 2.1.1. Арендодатель имеет право:

- по предварительному согласованию с Арендатором посещать Здание для контроля его состояния, проведения ремонтных работ, обслуживания коммуникаций и оборудования, а также для выполнения своих обязательств по Договору;
- при посещении Здания обеспечивать, чтобы уполномоченные лица не причиняли ущерба Зданию или имуществу Арендатора, а также минимизировали неудобства. Арендодатель несет ответственность за устранение повреждений, возникших по его вине.

#### 2.2. Арендатор обязуется:

- использовать Здание в соответствии с целями, указанными в п. 1.1.3, и его назначением. При нарушении этого условия Арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков;
- поддерживать Здание в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивая пожарную и иную безопасность;
- своевременно вносить арендную плату;
- не проводить реконструкцию, перепланировку или капитальный ремонт Здания без письменного согласия Арендодателя;
- при обнаружении неисправностей оборудования незамедлительно принимать меры по их устранению;
- восстанавливать Здание за свой счет, если оно пришло в негодность по вине Арендатора;
- уведомить Арендодателя за \_\_\_\_\_ дней до освобождения Здания (в том числе досрочного);
- передать Здание Арендодателю по окончании срока аренды или при досрочном расторжении Договора в состоянии, соответствующем нормальному износу, с учетом произведенных улучшений;
- возвратить Здание в срок, указанный в Договоре. При просрочке Арендатор обязан оплатить арендную плату за период просрочки, а также возместить убытки Арендодателя;
- производить текущий и косметический ремонт Здания за свой счет;
- оплачивать коммунальные услуги;
- получать необходимые разрешения и документы для работы Здания;
- выполнять иные действия, необходимые для исполнения Договора, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

#### 2.2.1. Арендатор имеет право:

- сдавать Здание или его часть в субаренду с предварительного письменного согласия Арендодателя. Доходы от субаренды принадлежат Арендатору;
- производить улучшения, перепланировку и отделку помещений Здания с предварительного письменного согласия Арендодателя и соблюдением правил безопасности;
- при расторжении Договора требовать возмещения расходов на улучшение Здания, согласованных с Арендодателем;
- пользоваться преимущественным правом на продление Договора на тех же условиях или заключение нового Договора.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц, включая НДС. Арендная плата рассчитывается из расчета \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. м, включая НДС.

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату до \_\_\_\_\_ числа каждого месяца на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Стороны могут пересматривать арендную плату не чаще одного раза в год по требованию одной из сторон в связи с изменением цен. Сторона, иницирующая пересмотр, должна уведомить другую сторону за \_\_\_\_\_ месяц. При повторном увеличении арендной платы в течение года Арендатор имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки Здания, препятствующие его использованию, даже если он не знал о них при заключении Договора. Арендатор вправе:

- потребовать от Арендодателя безвозмездного устранения недостатков, уменьшения арендной платы или возмещения расходов на устранение недостатков;
- удержать расходы на устранение недостатков из арендной платы, предварительно уведомив Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Здания, оговоренные в Приложении №1 к Договору, известные Арендатору или которые должны были быть обнаружены им при осмотре Здания.

4.4. За каждый день просрочки арендной платы начисляется пеня в размере \_\_\_\_\_ % от суммы задолженности, но не более \_\_\_\_\_ % от суммы арендной платы за месяц.

4.5. При просрочке арендной платы более чем на один месяц Арендодатель имеет право расторгнуть Договор и потребовать возмещения убытков.

4.6. За просрочку передачи Здания Арендодатель выплачивает Арендатору пенью в размере \_\_\_\_\_ % от суммы арендной платы за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_\_ % от суммы арендной платы за месяц.

4.7. За просрочку возврата Здания Арендатор выплачивает Арендодателю пенью в размере \_\_\_\_\_ % от суммы арендной платы за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_\_ % от суммы арендной платы за месяц.

4.8. При возврате поврежденного Здания Арендатор возмещает Арендодателю расходы на ремонт и штраф в размере \_\_\_\_\_ % от стоимости повреждений.

4.9. За виновное повреждение или уничтожение Здания Арендатор выплачивает Арендодателю его рыночную стоимость на момент заключения Договора и штраф в размере \_\_\_\_\_ % от этой стоимости.

4.10. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств.

4.11. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

## **5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон;
- в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом или Договором;
- в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

5.2. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в суде, если Арендатор:

5.2.1. использует Здание не по назначению;

5.2.2. ухудшает состояние Здания;

5.2.3. не вносит арендную плату в течение \_\_\_\_\_ месяцев.

5.3. Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения Договора в суде, если:

5.3.1. Арендодатель не передает Здание в срок;

5.3.2. Здание окажется непригодным для использования по независящим от Арендатора причинам.

## **6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Споры разрешаются путем переговоров.

6.2. При невозможности досудебного урегулирования споры рассматриваются в суде.

## **7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

7.1. Условия Договора конфиденциальны.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору в случае форс-мажорных обстоятельств (война, стихийные бедствия и т.п.).

8.2. Сторона, не способная исполнить обязательства, должна уведомить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств в разумный срок.

8.3. Дальнейшая судьба Договора в случае форс-мажора определяется соглашением сторон. При недостижении соглашения спор разрешается в суде.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Изменения и дополнения к Договору действительны только в письменной форме и при взаимном согласии сторон.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

10.2. Стоимость Здания по соглашению сторон составляет \_\_\_\_\_ рублей. Эта оценка учитывается при возмещении ущерба.

10.3. В остальных вопросах, не урегулированных Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

### 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_

Банк: \_\_\_\_\_

Расчетный счет: \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_

Арендодатель:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_

Банк: \_\_\_\_\_

Расчетный счет: \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

\_\_\_\_\_ (Арендодатель)

\_\_\_\_\_ (Арендатор)