

# ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

г.

" \_ " \_\_\_\_\_ г.

**Индивидуальный предприниматель 1** (ИНН, ОГРН), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Свидетельства с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель 2** (ИНН, ОГРН), именуемая в дальнейшем "Арендатор", действующая на основании Свидетельства, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество, расположенное по адресу:., общей площадью 44,4 квадратных метров, кадастровый номер: (далее - "Имущество")

1.2. Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним г. сделана запись регистрации №

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. За свой счет подготовить Имущество к передаче, без составления акта приема-передачи.

2.1.2. Передать Арендатору Имущество с момента подписания Сторонами настоящего Договора

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Своевременно вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. В течение срока действия настоящего Договора поддерживать Имущество в состоянии, пригодном для его использования.

2.2.3. Осуществлять текущий ремонт Имущества уведомив и согласовав виды работ с арендодателем.

2.2.4. Нести расходы, связанные с эксплуатацией Имущества, а именно: если нанесен ущерб по вине арендатора.

2.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя:

2.3.1. Сдавать имущество в субаренду, предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.3.2. Вносить неотделимые изменения в состав Имущества, проводить его реконструкцию, расширение, техническое переоснащение, увеличивающие его стоимость.

2.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с настоящим Договором, являются его собственностью.

2.5. Арендодатель отвечает за недостатки Имущества, существующие на момент заключения настоящего Договора и полностью или частично препятствующие пользованию Имуществом, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

2.5.1. Потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Имущества.

2.5.2. Непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее чем за 5 дней до наступления срока выплаты арендной платы.

2.5.3. Потребовать досрочного расторжения настоящего Договора.

2.5.4. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Имущества за счет Арендодателя, вправе безвозмездно устранить недостатки Имущества.

Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков. Арендодатель не отвечает за недостатки Имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его состояния при заключении настоящего Договора или передаче Имущества в аренду.

### 3. ВНЕСЕНИЕ АРЕНДАТОРОМ УЛУЧШЕНИЙ В ИМУЩЕСТВО

3.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Имущества являются его собственностью и при возврате Имущества Арендодателю остаются у Арендатора. Стоимость их не подлежит (вариант: подлежит на основании подтверждающих расходы документов) возмещению.

3.2. Арендатор имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений Имущества, произведенных с согласия Арендодателя.

### 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

4.1. Арендная плата за Имущество, устанавливается в размере 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

4.2. Арендный платеж уплачивается Арендатором 10 числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

4.3. За коммунальные и эксплуатационные услуги оплата происходит отдельно. В стоимость общих коммунальных услуг входит стоимость отопления, электроэнергии, водоснабжения и канализации, услуги содержания жилья.

### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на один год и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.2. Настоящий Договор может быть продлен по соглашению Сторон.

5.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора.

### 6. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

6.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Пользуется Имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями.

6.2.2. Существенно ухудшает Имущество.

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

6.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, когда:

6.3.1. Арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Имуществом.

6.3.2. 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 состояния.

6.3.3. Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.3.4. Арендодатель не производит капитальный ремонт Имущества в установленные настоящим Договором сроки.

6.4. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, направив другой Стороне письменное уведомление по адресу, указанному в п. 8.2 настоящего Договора, в срок за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

Сторона, получившая письмо о расторжении Договора, обязана направить ответ в течение 5 дней с момента получения письма (дата получения письма определяется по почтовому штемпелю адресата).

В случае возникновения разногласий Стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт взаиморасчетов.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора у Сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

## 7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

7.1. В течение 3 дней с момента прекращения настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Имущество к возврату Арендодателю, без составление акта возврата.

7.3. Если Арендатор нарушил срок возврата Имущества, определенный п. 7.1 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае если указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. За нарушение сроков перечисления арендной платы, установленных п. 4.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 0,3 % от суммы, подлежащей оплате, за каждый календарный день просрочки, до дня фактической оплаты.

8.3. За нарушение сроков передачи Имущества, установленных п. п. 2.1.2 и 7.1 настоящего Договора, Сторона, чьи интересы ущемлены таким нарушением, вправе потребовать от Стороны, допустившей просрочку, уплаты пени в размере 0,3% за каждый день просрочки.

8.4. Взыскание неустойки не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательства в натуре.

## 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны решают разногласия, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, путем переговоров.

9.2. В случае если результат переговоров не будет достигнут, дело подлежит разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

## 11. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:  ИП 1 Адрес: Паспортные данные:. Телефон Адрес электронной почты	Арендатор:  ИП 2 Адрес: Паспортные данные: Телефон Адрес электронной почты
--	--

## ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_/\_1/

\_\_\_\_\_/2 /