

**Договор № \_\_\_\15  
аренды нежилого помещения**

г. Кстово

«\_\_\_» ноября 2015 г.

ООО «Стройэнергомонтаж», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Давыдова Олега Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Электромонтажная компания», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице директора Павлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование за плату Арендатору, а Арендатор принимает принадлежащие на праве собственности Арендодателю нежилые помещения, общей площадью 709,40 кв.м., находящиеся в здании гаража с размещением бытовых и производственных помещений, с кадастровым номером 52:25:0010836:46, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Шохина, д.1, (в дальнейшем – «помещение»), а именно:

- Офисные, бытовые, санитарные и подсобные помещения для размещения персонала, площадью 375,6 кв.м., расположенные на 2-ом этаже. План второго этажа нежилых помещений с указанием границ части нежилых помещений, переданных в аренду, выделены на плане другим цветом, приведены в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

- Гаражные боксы, мастерские, теплые отапливаемые складские помещения, площадью 333,8 кв.м., расположенные на 1-ом этаже. План первого этажа нежилых помещений с указанием границ части нежилых помещений, переданных в аренду, выделены на плане другим цветом, приведены в Приложении № 2 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Здание гаража с размещением бытовых и производственных помещений, с кадастровым номером 52:25:0010836:46, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Шохина, д.1, находится у Арендодателя в собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права серия 52-АД № 405671 от 02.06.2012 года.

1.2. Арендуемые площади передаются Арендатору для целей, определяемых производственной необходимостью Арендатора.

1.3. Передаваемые Арендатору, по настоящему Договору, Арендуемые площади находятся в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей в соответствии с назначением арендуемого нежилого помещения.

1.4. Стороны настоящего договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного договора.

1.5. На момент заключения настоящего договора помещения, сдаваемые в аренду, принадлежат Арендодателю на праве собственности, не заложены или арестованы, не являются предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора аренды.

1.6. Арендатору недвижимого имущества по настоящему договору одновременно с передачей прав временного владения и пользования арендованным имуществом передаются Арендодателем права на временное (на срок аренды имущества) владение и пользование на земельные участки, которые заняты этим имуществом и необходимы для его использования в соответствии с его назначением и условиями договора

**2. Права и обязанности сторон.**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору помещения по акту приема-передачи, который составляется в двух экземплярах «01» января 2016 года в соответствии с целевым назначением, свободным от имущества Арендодателя. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду недвижимого имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.



2.1.2. Предоставить Арендатору помещения в надлежащем состоянии, пригодном для эксплуатации, предоставить точки подключения для телефона и интернета.

2.1.3. В течение всего срока действия договора аренды помещений, осуществлять его капитальный ремонт. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы.

2.1.4. Не менее чем за 1 (один) месяц предупредить Арендатора о расторжении договора.

2.2. Арендодатель передает право собственности на отходы арендатору и к нему же переходит обязанность уплачивать экологические платежи.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Принять помещения по акту приема передачи, который составляется в двух экземплярах, и подписывается сторонами «01» января 2016 года в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением, свободным от имущества Арендодателя.

2.3.1. В течение всего срока действия договора аренды помещения, осуществлять его текущий ремонт.

2.3.2. Использовать помещения, в соответствии с его назначением, обеспечивать сохранность имущества.

2.3.3. Оплачивать Арендодателю арендную плату в размере, сроки и порядке, согласованные сторонами в статье 3 настоящего Договора.

2.3.4. Соблюдать требования противопожарной безопасности, электробезопасности, а также правил, установленные в отношении систем водоснабжения, водостока и канализации.

2.3.5. Соблюдать требования законодательства об охране окружающей природной среды.

2.3.6. Арендатор имеет право изменять схему ресурсоснабжения помещений с согласия Арендодателя.

2.3.7. Устранять последствия аварий и повреждений, при этом затраты, понесенные Арендатором в связи с проведением работ по ликвидации аварийных ситуаций, повреждений недвижимого имущества, подлежат возмещению Арендодателем в полном объеме.

2.3.8. По истечении срока аренды, установленного п.6.1 договора, передать Арендодателю помещения в надлежащем состоянии по Акту приема-передачи.

### 3. Арендная плата, порядок и сроки ее внесения.

3.1. Размер арендной платы за пользование помещений, общей площадью 709,40 кв.м., находящихся в здании гаража с размещением бытовых и производственных помещений, с кадастровым номером 52:25:0010836:46, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Шохина, д.1, за:

- Офисные, бытовые, санитарные и подсобные помещения для размещения персонала, площадью 375,6 кв.м., расположенные на 2-ом этаже составляет в месяц: 375,6 кв.м. x \_\_\_ рублей за 1 кв.м. = \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 18 %.

- Гаражные боксы, мастерские, теплые отапливаемые складские помещения, площадью 333,8 кв.м., расположенные на 1-ом этаже составляет в месяц: 333,8 кв.м. x \_\_\_ рублей за 1 кв.м. = \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 18 %.

Общая стоимость за аренду помещений составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц, в том числе НДС 18 %.

3.2. Обязательство Арендатора по оплате арендной платы наступает с даты подписания акта приема-передачи по настоящему договору, т.е. с 01 января 2016 года.

3.3. Арендатор обязан уплачивать арендную плату указанную в п. 3.1. и п.3.2. в следующем порядке: на основании счета Арендодателя, ежемесячно начиная с 01 января 2016 года, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, которая выставляется на основании счетов энергоснабжающих организаций, пропорционально занимаемой площади Арендатора. Услуги телефонной связи и прочие аналогичные услуги Арендатор оплачивает самостоятельно при наличии договоров с поставщиком данных услуг. В случае предоставления этих услуг через Арендодателя Арендатор оплачивает их на основании платежных документов, выставляемых организациями, предоставляющими услуги.

3.5. Арендная плата может пересматриваться ежегодно.

### 4. Обстоятельства непреодолимой силы.



4.1. Ни одна из Сторон не несет ответственность по настоящему Договору, если нарушение условий последнего связано с обстоятельствами непреодолимой силы (со стихийными бедствиями, военными действиями и т.п.);

4.2. Если какое-либо обстоятельство непреодолимой силы непосредственно повлияло на срок исполнения своих обязательств одной из Сторон, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается на время действия соответствующего обстоятельства непреодолимой силы, но не более чем два календарных месяца;

4.3. Если обстоятельство непреодолимой силы будут продолжаться более чем два календарных месяца, Стороны должны определиться по дальнейшему исполнению обязательств, подписав соответствующее дополнительное соглашение. В случае не достижения соглашения, Стороны вправе потребовать расторжения Договора;

4.4. Затронутая форс-мажорными обстоятельствами Сторона без промедления, но не позднее чем через два календарных дня после наступления форс-мажорных обстоятельств, в письменной форме информирует другую Сторону об этих обстоятельствах и об их последствиях, а также принимает все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных указанными форс-мажорными обстоятельствами;

4.5. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны о наступлении форс-мажорных обстоятельств и об их последствиях влечет утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

## 5. Ответственность сторон.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

## 6. Срок действия договора. Прекращение, изменение договора.

6.1. Срок аренды по настоящему Договору составляет 5 (пять) лет, начиная с даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

6.2. Досрочное расторжение Договора допускается по соглашению Сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.1. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями. Существенным, по определению ст. 450 ГК, будет такое нарушение условий, которое влечет для Арендодателя ущерб, в значительной мере лишающий его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора;

2) существенно ухудшает имущество. Арендатор должен использовать имущество таким образом, чтобы вернуть его Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, в состоянии, обусловленном настоящим Договором. В силу этого Арендатор обязан принимать необходимые меры по его сохранности и не совершать действий, влекущих за собой его ухудшение;

3) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) в случае совершения Арендатором действий, влекущих за собой нанесение ущерба деловой репутации Арендодателя;

5) в случае виновного нарушения Арендатором условий Договора.

6.2.2. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования. Арендодатель обязан предоставить имущество надлежащего качества, т.е. без недостатков, препятствующих его использованию по назначению. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду 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 исправности при передаче имущества в аренду.

6.5. Арендатор, в случае расторжения настоящего Договора, направляет письменное уведомление Арендодателю не менее чем за 2 (Два) месяца.

6.6. Арендодатель, в случае расторжения настоящего Договора, направляет письменное уведомление Арендатору не менее чем за 2 (Два) месяца.