

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № ____/26-27

г. Екатеринбург

« » _____ 2026г

Общество с ограниченной ответственностью «Уральская недвижимость ММ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Бельтюкова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

[Наименование Арендатора], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Должность] [ФИО], действующего на основании [Устава/Доверенности], с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) объект нежилого фонда — часть здания административного назначения по адресу: г. Екатеринбург, проспект Ленина, д. 41, комната № ____, общей полезной площадью XX кв.м. (далее — «Объект»).

1.2. Объект предоставляется для размещения офиса Арендатора. Использование Объекта в иных целях допускается только с письменного согласия Арендодателя.

1.3. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности (запись в ЕГРН № 66/001/575/2016-106).

1.4. На момент заключения Договора Объект не заложен, не арестован, не является предметом исков третьих лиц.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

2.1. Настоящий Договор действует 11 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи.

2.2. Передача Объекта осуществляется по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы возникает с момента подписания Акта приема-передачи.

2.3. При прекращении действия Договора Арендатор обязан вернуть Объект Арендодателю по Акту возврата в течение 5 (пяти) рабочих дней в состоянии, пригодном для дальнейшего использования под офис, с учетом нормального износа.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата за пользование Объектом составляет _____ рублей в месяц.

3.2. В стоимость арендной платы входит стоимость коммунальных платежей, оплата за электроэнергию и уборка мест общего пользования.

3.3. Индексация: Размер постоянной части арендной платы ежегодно индексируется Арендодателем в одностороннем порядке 1 января каждого года на величину индекса потребительских цен (инфляции) по данным Росстата за предыдущий календарный год, но не менее чем на 5% и не более чем на 15%. Об изменении ставки Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 календарных дней. Неполучение Арендатором почтового отправления по причине истечения срока хранения считается надлежащим уведомлением.

3.4. Оплата производится ежемесячно авансом до 5-го числа текущего месяца без выставления счета.

3.5. Обеспечительный платеж: в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания Договора Арендатор перечисляет Арендодателю обеспечительный платеж в размере 100% месячной постоянной части арендной платы. Сумма может быть зачтена в счет оплаты последнего месяца аренды или использована для покрытия ущерба при расторжении Договора.

3.6. Лимит потребления электроэнергии составляет 2 кВт. Превышение лимита оплачивается отдельно по двойному тарифу.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Осуществлять проверку порядка использования Объекта один раз в месяц в присутствии представителя Арендатора либо при условии уведомления за 24 часа.

4.1.2. В случае постановки здания на капитальный ремонт или признания его аварийным в установленном законом порядке, Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендатора за 14 календарных дней. В этом случае обеспечительный платеж подлежит возврату.

4.2. Арендатор обязан:

- 4.2.1. Использовать Объект строго по назначению.
- 4.2.2. Производить текущий ремонт (замена фурнитуры, светильников, розеток, локальная подкраска стен) за свой счет.
- 4.2.3. Не производить перепланировки, прокладку скрытых коммуникаций и установку оборудования без письменного согласия Арендодателя.
- 4.2.4. Ликвидировать за свой счет все самовольные перестройки и восстановить первоначальный вид помещений в срок, указанный в предписании Арендодателя.
- 4.2.5. Содержать Объект в противопожарном и санитарном состоянии, заключить договоры на вывоз ТКО и обслуживание пожарной сигнализации (если требуется).
- 4.2.6. Не сдавать Объект в субаренду, не передавать права по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя. Нарушение этого пункта дает Арендодателю право на немедленное внесудебное расторжение Договора.
- 4.2.7. Освободить Объект в сроки, указанные в п. 4.1.2 или п. 5.3 настоящего Договора.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. По инициативе Арендодателя (досрочно): Договор может быть расторгнут в судебном порядке, а при нарушениях, указанных в п.п. 5.1.1–5.1.3 — во внесудебном порядке путем направления уведомления:

- Существенная задолженность (более 10 дней просрочки платежа два и более раза в год).
- Использование Объекта не по назначению.
- Субаренда без согласия.
- Отказ в доступе представителям Арендодателя более двух раз.
- Существенное ухудшение состояния Объекта.

5.2. По инициативе Арендатора: Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор, письменно предупредив Арендодателя за 90 (девяносто) календарных дней и выплатив штраф в размере суммы постоянной части арендной платы за один месяц. Смена юридического адреса Арендатора не является основанием для досрочного расторжения Договора.

5.3. Отказ Арендодателя: Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора, если Арендатор не устранил нарушения, указанные в письменном предупреждении, в установленный срок.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с ГК РФ и настоящим Договором.

6.2. За просрочку внесения арендной платы начисляются пени в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.3. За повторное нарушение сроков оплаты в течение одного календарного года Арендатор уплачивает разовый штраф в размере 50% от месячной постоянной части арендной платы.

6.4. За нарушение правил пожарной безопасности, повлекшее штраф со стороны МЧС, Арендатор возмещает сумму штрафа в полном объеме.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

7.2. Все отделимые улучшения (сплит-системы, мебель, жалюзи, торговое оборудование) являются собственностью Арендатора и подлежат вывозу им самостоятельно при расторжении Договора. Образовавшиеся отверстия в стенах и перекрытиях должны быть заделаны Арендатором до подписания Акта возврата.

7.3. По окончании Договора, если состояние Объекта хуже предусмотренного с учетом нормального износа, Арендатор возмещает ущерб на основании сметы независимого оценщика.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия — в Арбитражном суде по месту нахождения Арендодателя.

8.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт приема-передачи Объекта.
2. Выкопировка плана помещения (схема).
3. Фототаблица состояния Объекта на дату передачи.

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО "Уральская недвижимость ММ",
620075, г. Екатеринбург, пр.Ленина,41, к.10 ИНН/КПП 6670033281/667001001
Р/с 40702810538030000468 в ОАО «АЛФА-БАНК» филиал «Екатеринбургский»
к/сч:30101810100000000964
БИК 046577964

АРЕНДАТОР:

[Полное наименование юрлица]
Юр. адрес: [...]
ИНН/КПП: [...] / [...]
ОГРН: [...]
Р/с: [...]
Банк: [...]
БИК: [...]
Тел.: [...]

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор

_____ М.В. Бельтюков

АРЕНДАТОР:

Директор

_____ ФИО

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
недвижимого имущества

г.Екатеринбург

« » _____ 2026г

Общество с ограниченной ответственностью «Уральская недвижимость ММ» в лице генерального директора Бельтюкова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и [Наименование Арендатора], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Должность] [ФИО], действующего на основании [Устава/Доверенности], с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды недвижимого имущества № /26-27 от [дата] (далее Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество – нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Екатеринбург, ул.Ленина, 41, лит.А/ул.Толмачева, комната № _____ общей полезной площадью _____ кв.м.
2. Нежилые помещения передаются на основании заключенного между сторонами Договора аренды недвижимого имущества № /26-27 от [дата]
3. Нежилые помещения передаются в удовлетворительном состоянии, со связанными с ними инженерными коммуникациями, Арендатор никаких претензий по передаваемому имуществу не имеет.
4. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, и является неотъемлемой частью Договора недвижимого имущества № /26-27 от [дата], заключенного между ООО «Уральская недвижимость ММ» и [Наименование Арендатора]

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор

Директор

_____ М.В. Бельтюков

_____ ФИО