**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. \_\_\_\_\_\_«\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_в дальнейшем «Арендодатель», в лице
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании
\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_, с другой стороны заключили
настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор аренды недвижимого имущества (далее – основной договор), основные условия которого стороны определяют в настоящем договоре, который является предварительным договором. Основной договор должен быть заключен сторонами настоящего договора в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания настоящего договора. Под заключением основного договора в течение трех месяцев имеется в виду, что за \_\_\_\_\_\_\_ месяца основной договор будет подписан и зарегистрирован. Обязательства из будущего основного договора возникнут у сторон настоящего договора с момента заключения основного договора аренды.

**2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ БУДУЩЕГО ДОГОВОРА**

2.1. Арендодатель обязуется предоставить нежилое помещение по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ во временное владение и пользование
Арендатору, а также обеспечить Арендатору свободный доступ в указанное нежилое помещение
*(далее – помещение)*.

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_ *(указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоустанавливающем*
*документе)*.

Помещение предоставляется Арендатору для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(цели использования).*

Общая площадь предоставляемого помещения – \_\_кв. м.

Помещение состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Техническая характеристика помещения, предоставляемого Арендодателем, приведена в
выписке из технического паспорта, выданной «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование органа),* являющейся неотъемлемой
частью настоящего договора (приложение 1).

2.2. Оценочная стоимость помещения с учетом норм амортизации и коэффициентов переоценки
на день заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

2.3. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование по
настоящему договору электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные
линии и иное имущество, установленные в помещении.

Перечень передаваемого имущества, установленного и находящегося в помещении, приводится
в приложении 2 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой его частью.

2.4. Оборудование арендуемого помещения средствами защиты от несанкционированного
проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация при
необходимости круглосуточной охраны производятся за счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*.*

2.5. В случае если Арендодатель выставит арендуемое помещение для продажи, Арендатор
имеет первоочередное право купить его по цене, назначенной Арендодателем для любого
добросовестного приобретателя.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Арендодатель в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ срок после \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передает Арендатору помещение по акту сдачи-приемки, подписываемому представителями Арендодателя и Арендатора.

3.2. Вместе с помещением сдаче-приемке подлежит установленное и находящееся в нем имущество, указанное в приложении 2 к настоящему договору.

3.3. Помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам,
указанным в приложении 1 к настоящему договору, и пригодном для дальнейшей
эксплуатации.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, препятствующие
пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Арендодатель вправе:

– контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора;

– беспрепятственно посещать сданное в аренду помещение с целью реализации контрольных
функций;

– осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями настоящего
договора.

4.2. Арендодатель обязан:

– предоставить Арендатору помещение в порядке, установленном в разделе 3 настоящего
договора;

– производить за свой счет капитальный ремонт помещения;

– принимать необходимые меры к устранению аварий, возникших в помещении не по вине
Арендатора;

– информировать Арендатора о правах третьих лиц в отношении переданного по настоящему
договору помещения;

– в случае отчуждения помещения информировать об этом Арендатора не позднее чем за \_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; при этом переход права
собственности на помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для
изменения или расторжения настоящего договора.

4.3. Арендатор вправе:

– сдать переданное ему помещение в субаренду любому юридическому или физическому лицу,
предварительно получив письменное согласие Арендодателя;

– по истечении срока действия договора или при досрочном его расторжении изъять
произведенные Арендатором в помещении улучшения, которые могут быть отделены без
ущерба для помещения (отделимые улучшения);

– после прекращения настоящего договора получить от Арендодателя стоимость неотделимых
улучшений помещения, произведенных Арендатором за свой счет с предварительного
письменного согласия Арендодателя;

– с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с соответствующими
государственными и муниципальными органами производить работы, связанные с
переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими основные
конструкции помещения.

4.4. Арендатор обязан:

– принять от Арендодателя помещение в порядке, установленном в разделе 3 настоящего
договора;

– использовать помещение только в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего
договора;

– своевременно вносить арендную плату, а также коммунальные платежи;

– производить за свой счет текущий ремонт помещения и содержать его в пригодном для
эксплуатации состоянии;

– соблюдать противопожарные, технические, санитарные и иные нормативные требования,
предъявляемые к пользованию помещением;

– обеспечить представителям Арендодателя, а также управомоченных государственных и
муниципальных органов свободный доступ в помещение для осуществления контроля,
выполнения аварийных, ремонтных и других работ;

– не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(срок)* до истечения срока действия основного договора аренды сообщить Арендодателю о своем намерении освободить помещение или заключить договор аренды помещения на новый срок.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор вступает в силу в день его подписания.

Срок аренды по основному договору будет составлять \_\_\_\_\_\_\_\_ *(лет, месяцев)* с момента\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*.*

5.2. Арендатор \_\_\_\_\_ *(имеет, не имеет)* преимущественное право на заключение договора
аренды помещения на новый срок после истечения срока действия основного договора аренды.

5.3. В случае если после истечения срока основного договора Арендатор продолжает
пользоваться помещением при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то основной договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на срок, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**6. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. Арендатор уплачивает Арендодателю в течение срока действия основного договора арендную плату за предоставленное ему по настоящему договору помещение в размере \_\_\_\_
руб. за один квадратный метр площади в месяц. Ежемесячная арендная плата составляет \_\_\_
\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.).

Ставка арендной платы включает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Указанная в пункте 1.1 настоящего договора ставка арендной платы является окончательной,
пересмотру и изменению в течение срока действия основного договора аренды не подлежит.

6.3. В случае уменьшения размера полезной площади арендуемого помещения по причинам, не
зависящим от Арендатора, последний имеет право на соразмерное уменьшение суммы вносимой
арендной платы. Уменьшение арендной платы производится путем вычитания Арендатором
соразмерной произошедшему уменьшению размера площади суммы следующего ежемесячного
платежа.

6.4. Арендная плата за пользование помещением вносится Арендатором в следующем порядке:

– первый платеж в размере месячной арендной платы вносится в течение \_\_\_\_дневного срока,
считая с даты подписания акта сдачи-приемки арендуемого помещения;

– последующие платежи вносятся за каждый истекший месяц не позднее \_\_\_\_числа месяца,
следующего за истекшим.

6.5. Арендная плата вносится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на
расчетный счет Арендодателя.

**7. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение
обязательств по настоящему договору, а также по основному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. При наступлении указанных в пункте 7.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, основному договору аренды, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить об этом в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по основному договору аренды стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством, действующим на территории России.

8.2. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в основном договоре аренды,
Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_процента от суммы невнесенного платежа за каждый месяц просрочки, но не более \_\_\_процентов от суммы платежа.

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, основного договора аренды, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случаях, предусмотренных законодательством, применяется досудебный порядок разрешения
споров.

В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров или в
досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде \_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать название и местонахождение арбитражного суда).*

**9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. По требованию Арендодателя основной договор аренды может быть расторгнут:

– при нецелевом использовании Арендатором помещения;

– при существенном ухудшении состояния помещения по вине Арендатора;

– при пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы более \_\_\_\_ раз подряд.

9.2. По требованию Арендатора основной договор аренды может быть расторгнут:

– при непредоставлении Арендодателем помещения в срок, установленный договором;

– при возникновении событий или других юридических фактов, приведших помещение в
непригодное для эксплуатации состояние помимо воли Арендатора.

9.3. Настоящий договор, основной договор аренды может быть расторгнут досрочно также в случаях, предусмотренных законодательством.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. В день заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и
переговоры между сторонами по вопросам, являющимся его предметом, утрачивают силу.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в
письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.3. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства
становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его
положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного
положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

10.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов,
телефаксов, телексов не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней со дня их изменения.

10.5. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной
настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его
правопреемнику.

10.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются правила,
установленные гражданским законодательством, действующим на территории России.

10.7. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_\_\_\_ экземплярах на русском языке. Все экземпляры
идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр
настоящего договора.

К настоящему договору прилагаются: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**11. АДРЕСА СТОРОН**

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | *(Ф. И. О.)* |   | *(подпись)* |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |
| Арендатор |  | *(Ф. И. О.)* |   | *(подпись)* |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |