

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР аренды нежилого помещения № _

г. Москва

_____ 20__ года

_____, в лице _____ действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с одной стороны и _____, в лице _____, именуем__ далее «**Арендодатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Предварительный договор аренды нежилого помещения (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются в срок до 30 сентября 2025 года заключить договор аренды нежилого помещения (далее – «Основной договор»), в соответствии с которым Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату нежилое помещение (далее – Помещение) общей ориентировочной площадью _____ кв.м, расположенное в комплексе нежилых зданий с апартаментами, физкультурно-оздоровительным центром и подземной автостоянкой, строящийся по строительному адресу: г Москва, Автомобильный проезд, вл. 4. Фактические характеристики Помещения определяются на основании данных, полученных кадастровым инженером по результатам обмеров Помещения. Проектные характеристики Помещения, а также План расположения Помещения указаны в Приложении №2 к Договору.

1.2. Помещение будет передано Арендатору во временное владение и пользование на срок 24 (Двадцать четыре) месяца с даты заключения Основного договора. Основной договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.3. Существенные условия Основного договора согласованы Сторонами в Приложении №1 к Договору.

1.4. До момента подписания Основного договора Арендодатель обязан своими силами и за свой счёт выполнить в Помещении ремонтные работы, а также обеспечить Помещение мебелью и бытовой техникой, необходимой для использования Помещения в целях временного проживания Арендатора, в соответствии с Описанием отделочных работ помещения, указанных в Приложении № 3 к Договору.

1.5. В случае неисполнения Арендодателем указанного в п. 1.4. Договора обязательства Арендатор вправе отказаться от заключения Основного договора.

1.6. В случае неисполнения Арендодателем указанного в п. 1.4. Договора обязательства в предусмотренный в п. 1.1. Договора срок, Арендатор в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Предварительного договора. Предварительный Договор считается расторгнутым через 1 (один) день с даты получения Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за месяц за Помещение по Основному договору составляет _____ (_____ рублей ____ копеек) рублей, включая НДС 20% в размере _____ (_____ рублей ____ копеек) рублей. В сумму арендной платы включаются коммунальные и эксплуатационные платежи.

2.2. Порядок и сроки внесения арендной платы будут определены Сторонами в Основном договоре.

3. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

3.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

3.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 4.1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.
- 4.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
- 4.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 4.4. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

5.1. Арендодатель

5.2. Арендатор

СОГЛАСОВАНО:

Арендодатель

СОГЛАСОВАНО:

Арендатор

_____ / _____ /

_____ / _____ /

**Приложение №1
к Предварительному договору
аренды нежилого помещения № _ от __ 20__ г.**

Договор аренды нежилого помещения № _____

г. Москва

_____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату нежилое помещение общей площадью ____ кв. м., расположенное на этаже №__ в здании по адресу: г. Москва, _____ (далее по тексту – «Здание»), а именно: комната __, кадастровый номер: _____ (далее по тексту – «Помещение»). Расположение Помещения указано на плане (Приложение №4 к Договору).

1.2. Передаваемое по Договору Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права _____.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до _____ года.

Течение срока аренды по Договору начинает исчисляться с момента подписания Акта приема-передачи Помещения Сторонами и прекращается одновременно с прекращением Договора.

Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачиваются Арендатором.

2.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с положениями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, возникших в период его действия, а также от ответственности за нарушения условий Договора, которые были допущены в течение срока его действия.

3. Порядок передачи Помещения

3.1. Передача Помещения производится по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Арендодатель передает Арендатору ключи от всех дверных замков Помещения. Дубликаты ключей от всех дверных замков Помещения остаются у Арендодателя.

3.3. Возврат Помещения производится Арендатором Арендодателю не позднее последнего дня действия Договора по Акту возврата Помещения.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Помещение по Акту приема-передачи. Подписание Арендатором Акта приема-передачи подтверждает согласие Арендатора принять Помещение в том виде и состоянии, в котором оно находится на дату подписания названного Акта

4.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.

4.2.3. Содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями Роспотребнадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Помещением.

4.2.4. Не производить никаких перепланировок, неотделимых улучшений (т.е. улучшений, которые не могут быть отделены без ущерба для Помещения) и переоборудования Помещения без письменного согласования с Арендодателем.

4.2.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя с целью контроля за его техническим состоянием и целевым использованием, в присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором.

4.2.6. Не позднее последнего дня действия Договора освободить Помещение от своих материальных ценностей и передать его Арендодателю в удовлетворительном состоянии с учетом амортизации неотделимых улучшений и произведенного ремонта. Для целей настоящего пункта под удовлетворительным состоянием Помещения понимается состояние, при котором возможно его дальнейшее использование для сдачи в аренду без проведения дополнительных (в том числе ремонтных) работ в Помещении.

4.2.7. Не допускать размещения или хранения в Помещении каких-либо предметов или материалов, представляющих угрозу жизни или здоровью людей или окружающей среде (в том числе радиоактивные материалы, горючие и взрывчатые вещества, химические реактивы и т.п.), а также хранение предметов, изделий и веществ, изъятых из гражданского оборота.

4.2.8. Использовать Помещение в соответствии с требованиями действующего законодательства, Договора, соблюдая права и законные интересы иных собственников, а также лиц, владеющих на иных законных основаниях иными помещениями, входящими в состав Здания.

4.2.9. Самостоятельно нести ответственность перед третьими лицами за причинение вреда жизни или здоровью граждан и имуществу третьих лиц в связи с эксплуатацией Помещения.

4.2.10. Самостоятельно и за свой счет компенсировать причинение вреда жизни или здоровью граждан и имуществу третьих лиц в связи с эксплуатацией Помещения.

4.2.11. Не устанавливать оборудование, превышающее установленные мощности или вызывающее перегрузку мощностей любых систем энерго-, тепло-, водоснабжения.

4.2.12. Не заключать без получения предварительного письменного разрешения Арендодателя договоры со специализированными охранными организациями для обеспечения охраны Помещения и устанавливать пропускной режим, а также устанавливать и использовать технические средства охраны и допуска в Помещение.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Ограничить или прекратить допуск сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение, отключить Помещение от любых коммуникаций в случае несвоевременного внесения платы за пользование Помещением, а равно в случае несвоевременной уплаты любого иного платежа, предусмотренного Договором (или приложениями к нему), если такая просрочка составляет более 15 (Пятнадцати) календарных дней, вплоть до внесения соответствующих платежей. В случае если Арендатор допустил просрочку исполнения обязательств по внесению арендной платы более чем на 30 (Тридцать) дней, с Арендатора взимается штраф в размере суммы месячного размера арендной платы.

4.3.2. Инспектировать Помещение на предмет его технического состояния и целевого исполь-

зования в присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

4.3.3. Требовать своевременного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором, а также возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора.

4.3.4. Входить в Помещение в любое время при возникновении аварийных ситуаций при отсутствии работников и прочего персонала Арендатора, с одновременным уведомлением представителя Арендатора о наступлении аварийной ситуации.

4.3.5. В присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором, входить в Помещение с целью его показа возможному покупателю.

4.3.6. В присутствии представителей Арендатора и во время, согласованное с Арендатором, входить в Помещение с целью его показа возможному арендатору в течение последнего месяца срока аренды.

4.3.7. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им своих обязательств по Договору.

4.3.8. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с уведомлением другой Стороны об отказе от исполнения Договора не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения Договора.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Пользоваться Помещением на условиях Договора.

4.4.2. С письменного согласия Арендодателя менять существующие дверные замки Помещения, с предоставлением дубликатов ключей Арендодателю.

4.4.3. С письменного согласия Арендодателя установить в Помещении охранную систему с выводом на пульт вневедомственной охраны.

4.4.4. Без письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение или его часть в субаренду. При этом передача Помещения в субаренду не освобождает Арендатора от его обязательств и ответственности по Договору. Арендатор продолжает нести ответственность перед Арендодателем по всем обязательствам, вытекающим из Договора.

4.4.5. С письменного согласия Арендодателя производить своими силами и за свой счет работы, связанные с перестройкой, перепланировкой, переоборудованием Помещения либо иными изменениями, не затрагивающими несущие конструкции Здания. После прекращения Договора Арендатору не возмещается стоимость произведенных им в Помещении неотделимых улучшений (т.е. улучшений, которые не могут быть отделены без ущерба для Помещения).

4.4.6. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им своих обязательств по Договору.

5. Платежи и порядок расчетов по Договору

5.1. Арендная плата определяется для целей Договора согласно Приложению №2 «Размер арендной платы». Размер арендной платы за неполный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней в месяце.

5.2. Выплата арендной платы производится Арендатором в безналичной форме на банковский счет Арендодателя не позднее 5 (Пятого) числа расчетного месяца.

5.3. Все платежи по Договору включают НДС.

5.4. Коммунальные и эксплуатационные расходы включены в Арендную плату.

5.5. Обязательство Арендатора по оплате каких-либо платежей по Договору считается исполненным с даты их зачисления на банковский счет Арендодателя.

5.6. Оплата первого месяца аренды по Договору производится Арендатором в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

6. Действие непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по Договору, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, включая, но не ограничиваясь, пожары, наводнения, другие стихийные бедствия, решения госорганов и судов, препятствующие исполнению обязательств по Договору и наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью

или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.6.1 Договора Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую Сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.6.1. Договора и их последствия продолжают действовать более 2 (двух) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1. В случае, если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке.

7.2. Возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по следующим основаниям:

8.1.1. По истечении срока, указанного в п. 2.1. Договора;

8.1.2. По взаимному соглашению Сторон;

8.1.3. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора при отсутствии вины Арендатора, с уведомлением об этом Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней.

9. Разрешение споров

9.1. К отношениям Сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы Договором, применяется материальное право Российской Федерации.

9.2. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами путем направления письменной претензии. В случае если Стороны не придут к соглашению по спорам, разногласиям и требованиям, возникшим в связи с Договором, то такие споры, разногласия и требования подлежат окончательному решению в Арбитражном суде города Москвы.

9.3. Срок ответа на претензию не должен превышать 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения письменной претензии – ответчиком.

10. Конфиденциальность

10.1. Условия Договора и соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

10.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их представители, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой Стороны не информировали третьих лиц о деталях Договора и соглашений к нему.

11. Заключительные положения

11.1. Договор заключен в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: один хранится у Арендодателя, один – у Арендатора, один для Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

11.2. Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения. Изменения и дополнения к Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

11.3. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента подписания Договора.

11.4. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента их изменения. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением

обязательств по Договору.

11.5. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Все названия глав Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

11.7. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по телеграфу, в любом случае с уведомлением о вручении или доставлены лично по адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами. В случае отказа Стороны от получения уведомления (извещения, письма и т.д.) или отсутствия Стороны по указанному адресу, Сторона считается извещенной надлежащим образом. Все уведомления и сообщения в день их направления согласно настоящего пункта Договора дополнительно направляются по факсу и электронной почте Стороны, указанным в Договоре.

Приложения:

Приложение № 1 – «Акт приема-передачи нежилого помещения»;

Приложение № 2 – «Размер арендной платы»;

Приложение № 3 – «Форма акта возврата нежилого помещения Арендатором Арендодателю»;

Приложение № 4 – «План расположения Помещения».

12. Реквизиты и подписи Сторон

12.1. Арендодатель:	12.2. Арендатор:

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ**

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», подписали настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – «Акт приема-передачи») о нижеследующем:

1. На основании подписанного Сторонами договора аренды нежилого помещения __ от __ г. (далее по тексту – «Договор»), Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилое помещение общей площадью __ кв. м., расположенное на этаже _____ в здании по адресу: г. Москва, _____, а именно: комната _____, кадастровый номер: _____ (далее по тексту – «Помещение»).
2. Арендатор настоящим подтверждает, что на дату подписания Акта приема-передачи он осмотрел Помещение и не имеет каких-либо претензий и/или замечаний к Помещению, передаваемому по Акту приема-передачи.
3. Стороны настоящим подтверждают, что обязательство Арендодателя по передаче Помещения и обязательство Арендатора по приему считаются надлежащим образом исполненными с даты подписания Акта приема-передачи.
4. Стороны настоящим подтверждают, что термины и определения, упоминаемые в Акте приема-передачи, имеют тот же смысл и то же значение, что и в Договоре.
5. Акт приема-передачи составлен в дату, указанную в начале Акта приема-передачи, в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: один хранится у Арендодателя, один – у Арендатора, один для Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

Арендодатель:

Арендатор:

РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,
и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», согласовали следующий размер арендной платы:

Наименование	ИТОГО стоимость за Помещение в месяц, руб.,
Арендная плата	

Арендодатель:

Арендатор:

**ФОРМА
АКТА ВОЗВРАТА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ**

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,
и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона»,
составили и подписали настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – «Акт приема-передачи») о нижеследующем:

1. На основании подписанного Сторонами Договора аренды нежилого помещения ____ от ____ (далее по тексту – «Договор»), Арендодатель принимает, а Арендатор передает нежилое помещение общей площадью ____ кв. м., расположенное на этаже №__ в здании по адресу: г. Москва, _____, а именно: комната ____, кадастровый номер: __ (далее по тексту – «Помещение»).
2. Арендодатель настоящим подтверждает, что на дату подписания Акта приема-передачи он осмотрел Помещение. Помещение не имеет каких-либо претензий и/или замечаний к передаваемому по настоящему акту приема-передачи Помещению/Помещению содержит следующие выявленные повреждения: (Выбрать необходимое)

2.1. Указанные повреждения Арендатор обязуется устранить в течение ____ рабочих дней с момента подписания настоящего Акта. (Выбрать необходимое)

3. Стороны настоящим подтверждают, что обязательство Арендатора по передаче Помещения и обязательство Арендодателя по приему считаются надлежащим образом исполненными с даты подписания Акта приема-передачи.
4. Стороны настоящим подтверждают, что термины и определения, упоминаемые в Акте приема-передачи, имеют тот же смысл и то же значение, что и в Договоре.
5. Настоящий акт составлен в дату, указанную в начале Акта приема-передачи, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель:

Арендатор:

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

Арендодатель:

Арендатор:

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

Арендатор:

_____ / _____ /

Арендодатель:

_____ / _____ /

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ПОМЕЩЕНИЯ

Основные помещения:

Пол – виниловый ламинат/кварцвиниловая плитка (Tarkett Concrete или аналог)
Стены – комбинированная отделка: покраска, мебельные ЛДСП/МДФ панели
Потолок – комбинированная отделка: покраска, ГКЛ, грильято, мебельные ЛДСП/МДФ панели
Межкомнатные двери – белые щитовые, для санузла - с запирающим механизмом
Кондиционер
Электропроводка – скрытая/открытая, электроустановочные изделия
Общее освещение
Локальное освещение

Санузел:

Пол – керамическая плитка
Стены – комбинированная отделка: керамическая плитка, покраска
Потолок – ГКЛ
Скрытая электропроводка, электроустановочные изделия с влагозащитой
Общее освещение
Локальное освещение
Раковина со смесителем, инсталляция, подвесной/приставной унитаз, душевой отсек в строительном исполнении с душевым гарнитуром

Требования к мебелировке и оснащению

Основные помещения:

Кровать или диван трансформер с размером спального места не менее 1400х2000
Прикроватная тумба
Открытая/закрытая система хранения
Рабочий стол/консоль
Обеденный стол для лотов от 30м²
Два/четыре стула/табурета

Зеркало в полный рост

Кухня с мойкой, смесителем, СВЧ-печью, холодильником, варочной поверхностью

Арендатор:

_____/_____/

М.П.

Арендодатель:

_____/_____/