# Предварительный договор аренды нежилого помещения

Предварительный договор аренды нежилого помещения

г. [место заключения договора]                       [число, месяц, год]

[Наименование организации-арендодателя], в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [устава, положения, доверенности], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

[Наименование организации-арендатора], в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [устава, положения, доверенности], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили предварительный договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему предварительному договору Стороны обязуются заключить договор аренды нежилого помещения в здании, строящемся Арендодателем по договору инвестирования N [значение] от [число, месяц, год], в течение [значение] дней с момента государственной регистрации права собственности Арендодателя, но не позднее [число, месяц, год].

1.2. По договору аренды Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату нежилое помещение во временное владение и пользование (далее - Основной договор).

1.3. Подлежащее передаче в аренду нежилое помещение, ориентировочно общей площадью [значение] кв. м, находится на [значение] этаже в здании, расположенном по адресу: [вписать нужное] (далее - Объект).

1.4. На момент заключения Основного договора площадь Объекта может быть уточнена на основании сведений ФГУП "Ростехинвентаризация", полученных Арендодателем.

1.5. Объект должен использоваться Арендатором для [указать целевое назначение объекта].

1.6. Передаваемый в аренду Объект свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений.

1.7. Срок действия Основного договора с [число, месяц, год] по [число, месяц, год].

1.8. Объект должен быть передан в аренду не позднее [значение] дней с момента подписания Сторонами Основного договора.

1.9. Передача Объекта в аренду и его возврат Арендодателю оформляются актами приема-передачи помещения, в которых указывается техническое состояние помещения на момент передачи.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Заключить с Арендатором Основной договор на условиях и в сроки, согласованные Сторонами при заключении настоящего предварительного договора.

2.1.2. Передать Арендатору Объект в срок, указанный в п. 1.7. настоящего предварительного договора, на основании акта приема-передачи помещения, а также все относящиеся к арендуемому Объекту документы, необходимые для его эксплуатации.

2.1.3. Передать Арендатору Объект в состоянии, соответствующем условиям договора и его назначению.

2.1.4. Производить капитальный ремонт Объекта за свой счет.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный им срок в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы.

2.2.2. Потребовать расторжения договора и возмещения убытков, если Арендатор пользуется Объектом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением Объекта.

2.2.3. В случае не возврата или несвоевременного возврата арендованного Объекта потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Заключить с Арендодателем Основной договор на условиях и в сроки, согласованные Сторонами при заключении настоящего предварительного договора.

2.3.2. Использовать Объект исключительно по его назначению и в целях, предусмотренных настоящим предварительным договором.

2.3.3. Своевременно вносить арендную плату за пользование Объектом.

2.3.4. Поддерживать Объект в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Объекта.

2.3.5. Не проводить реконструкции Объекта, переоборудования и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя.

2.3.6. Неотделимые улучшения арендуемого Объекта производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Истребовать от Арендодателя арендуемый Объект в соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением в случае непредставления Арендодателем арендуемого Объекта в указанный в договоре аренды срок.

2.4.2. При обнаружении недостатков сданного в аренду Объекта, полностью или частично препятствующих пользованию им, по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Объекта, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора аренды.

2.4.3. Потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние Объекта существенно ухудшились.

2.4.4. С письменного согласия Арендодателя сдавать арендованный Объект в субаренду.

2.4.5. В случае нарушения Арендодателем обязанности по производству капитального ремонта, 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;

- потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

- потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

2.4.6. Заключить договор аренды на новый срок, письменно уведомив Арендодателя о желании заключить такой договор, в срок [вписать нужное].

3. Обеспечение исполнения обязательства

3.1. В качестве обеспечения исполнения обязательства, предусмотренного настоящим предварительным договором, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю обеспечительный платеж в размере [цифрами и прописью] рублей в течение [значение] календарных дней с момента подписания настоящего предварительного договора.

3.2. При заключении Сторонами Основного договора перечисленная сумма обеспечительного платежа [возвращается Арендатору/засчитывается в счет арендных платежей по договору аренды].

3.3. В случае уклонения Арендодателя от заключения Основного договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в полном объеме.

3.4. В случае уклонения Арендатора от заключения Основного договора Арендодатель в безусловном порядке удерживает сумму обеспечительного платежа.

4. Арендная плата по основному договору

4.1. По предварительной договоренности между Сторонами размер арендной платы составляет [цифрами и прописью] рублей, в том числе НДС [вписать нужное].

4.2. Арендная плата будет включать [плату за пользование помещением/плату за коммунальные и эксплуатационные услуги/плату за каналы электронной связи/плату за телефон/плату за пользование местами для парковки].

4.3. Не позднее [значение] числа каждого месяца, начиная со дня подписания Сторонами Основного договора, Арендатор уплачивает в пользу Арендодателя арендную плату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в банке.

4.4. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы считается исполненной с даты [списания денежных средств с расчетного счета Арендатора/поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя].

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае, если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, вторая Сторона вправе обратиться в арбитражный суд с требованием о понуждении заключить договор.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

5.4. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию им.

5.5. В случае просрочки передачи Объекта в аренду Арендодатель выплачивает Арендатору неустойку в размере [значение] процентов от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

5.6. За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере [значение] процентов от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

6. Порядок изменения и расторжения основного договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему предварительному договору и Основному договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего предварительного договора и Основного договора.

6.2. Переход права собственности на сданный в аренду Объект к другому лицу не является основанием для изменения и расторжения Основного договора.

6.3. Основной договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Объектом с существенным нарушением условий договора аренды или назначением Объекта либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает состояние Объекта;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель уведомляет Арендатора о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок путем направления письменного предупреждения [указать способ направления предупреждения].

6.4. Основной договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендатора в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями договора аренды или назначением Объекта;

- переданный Арендатору Объект 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 Объекта при заключении договора аренды;

- Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Объекта;

- Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор является предварительным и содержит основные условия договора аренды, который будет заключен Сторонами в последующем.

8.2. Настоящий предварительный договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.3. Настоящий предварительный договор вступает в силу с момента его подписания и действует до заключения Сторонами договора аренды.

8.4. Основной договор аренды подлежит государственной регистрации, расходы по которой осуществляет [Арендатор/Арендодатель].

8.5. В случаях, не предусмотренных настоящим предварительным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель                       Арендатор

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

[должность, подпись, инициалы,     [должность, подпись, инициалы,

фамилия]                           фамилия]

М. П.                              М. П.

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>