

Договор аренды недвижимости
Нежилое помещение
№ **01/АН**

Образец. Синим жирным шрифтом выделены условные данные и значения для замены.

г. Москва 01.10.2026

Иванов Иван Иванович, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью **«Ромашка»**, именуемое далее «Арендатор», в лице генерального директора **Петрова Петра Петровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем.

1 Предмет договора

1.1. Арендодатель передаёт Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее — Помещение): адрес — **г. Москва, ул. Примерная, д. 10, помещение 5**; кадастровый номер — **77:01:0001001:1234**; общая площадь — **60,0 кв. м**; этаж — **1**. Помещение передаётся целиком.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности: запись в ЕГРН № **77:01:0001001:1234-77/001/2025-1** от **10.01.2025**. Арендодатель подтверждает, что Помещение не находится под арестом, не заложено, не передано во владение или пользование другим лицам; права третьих лиц, препятствующие аренде, отсутствуют. Необходимые для заключения договора согласия получены.

1.3. Цель использования Помещения — **размещение офиса**. Арендатор вправе пользоваться проходами и общими зонами здания в объёме, необходимом для доступа к Помещению и его использования по назначению.

2 Срок аренды

2.1. Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами. Срок аренды: с **01.10.2026** по **31.08.2027** включительно, то есть **11 (одиннадцать) месяцев**.

2.2. Арендатор, желающий заключить договор на новый срок, письменно уведомляет Арендодателя не позднее чем за **30 (тридцать) календарных дней** до окончания срока аренды. Преимущественное право и возобновление договора определяются статьёй 621 ГК РФ.

3 Арендная плата и расчёты

3.1. Арендная плата за всё Помещение составляет **60 000 (шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек** в месяц до удержания НДФЛ. В неё включены расходы на электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение и содержание общих зон здания. Интернет и связь Арендатор оплачивает самостоятельно по своим договорам с операторами.

3.2. Плата перечисляется на банковский счёт Арендодателя не позднее **5-го числа** оплачиваемого месяца. Первый платёж — в течение **3 (трёх) рабочих дней** после передачи Помещения. Платёж считается исполненным при зачислении денег на счёт Арендодателя с учётом пункта 3.3 договора.

3.3. Арендатор исполняет обязанности налогового агента по НДФЛ в соответствии со статьёй 226 НК РФ: исчисляет, удерживает налог из арендной платы и перечисляет его в бюджет. Арендодатель получает плату за вычетом законно удержанного налога; удержанная сумма засчитывается в счёт исполнения обязанности по оплате аренды.

3.4. Плата начисляется со дня фактической передачи Помещения по акту до дня его возврата включительно. За неполный месяц месячная плата делится на число календарных дней в этом месяце и умножается на число оплачиваемых дней. При просрочке возврата применяются пункты 5.2 и 5.3 договора.

3.5. Размер платы фиксирован на срок аренды и изменяется по письменному соглашению Сторон. Право Арендатора требовать её уменьшения в предусмотренных законом случаях сохраняется.

4 Передача и использование помещения

4.1. Арендодатель передаёт Помещение не позднее **01.10.2026** в состоянии, пригодном для согласованного использования, вместе с ключами и необходимыми для эксплуатации документами. Передача оформляется актом по приложению № 1. В акте указываются состояние Помещения, недостатки, переданные ключи и документы.

4.2. Арендодатель не препятствует согласованному использованию Помещения и за свой счёт выполняет капитальный ремонт в согласованный срок, а если срок не согласован или ремонт неотложный — в разумный срок. Права Арендатора при недостатках Помещения и нарушении обязанности по капитальному ремонту определяются статьями 612 и 616 ГК РФ.

4.3. Арендатор своевременно вносит плату, использует Помещение по согласованной цели, поддерживает его в исправном состоянии и за свой счёт выполняет текущий ремонт. Арендатор соблюдает обязательные требования к эксплуатации и пожарной безопасности, незамедлительно сообщает Арендодателю об авариях и повреждениях и принимает разумные меры для уменьшения ущерба.

4.4. Перепланировка, переустройство и неотделимые улучшения допускаются только с предварительного письменного согласия Арендодателя и при наличии обязательных разрешений. Порядок и размер возмещения расходов Стороны согласуют письменно до начала работ. Если иное не согласовано, стоимость неотделимых улучшений, выполненных за счёт Арендатора с согласия Арендодателя, возмещается после прекращения договора по статье 623 ГК РФ. Отделимые улучшения принадлежат Арендатору.

4.5. Субаренда и передача прав и обязанностей Арендатора по договору другому лицу допускаются только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.6. Арендодатель вправе осматривать Помещение в согласованное время, уведомив Арендатора не менее чем за **24 часа**, без необоснованного вмешательства в его деятельность. При аварии Арендатор обеспечивает незамедлительный доступ для её устранения.

5 Возврат помещения

5.1. При прекращении аренды по истечении срока либо досрочно Арендатор в день её прекращения освобождает и возвращает Помещение, ключи и полученные документы. Состояние Помещения должно соответствовать состоянию при передаче с учётом нормального износа и согласованных изменений. Возврат оформляется двусторонним актом с описанием состояния и выявленных недостатков.

5.2. Арендатор письменно сообщает дату и время возврата не менее чем за **3 (три) рабочих дня**. Арендодатель обязан принять Помещение и оформить акт. Если возврат задержан исключительно из-за необоснованного уклонения Арендодателя при доказанной готовности Арендатора передать освобождённое Помещение и ключи, плата за период такого уклонения не начисляется.

5.3. При просрочке возврата по обстоятельствам, за которые отвечает Арендатор, плата начисляется за всё время просрочки по ставке пункта 3.1 с расчётом по пункту 3.4. Убытки, не покрытые этой платой, возмещаются в установленном законом порядке.

6 Ответственность и прекращение договора

6.1. За нарушение договора Стороны несут ответственность и возмещают убытки по законодательству Российской Федерации. Арендатор не отвечает за нормальный износ Помещения.

6.2. Досрочное расторжение возможно по письменному соглашению Сторон или по решению суда, в том числе по основаниям статей 619 и 620 ГК РФ. Односторонний отказ допускается в предусмотренных законом случаях.

6.3. При нарушениях Арендатора Арендодатель до требования о досрочном расторжении письменно предупреждает его и предоставляет разумный срок для исполнения обязательств. Прекращение договора не освобождает от расчётов, возврата Помещения и ответственности за

нарушения.

7 Заключительные условия

7.1. Изменения договора оформляются письменно за подписями обеих Сторон. Уведомления и претензии вручаются под подпись либо направляются почтой с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам раздела 8. Об изменении реквизитов сообщается в течение **5 (пяти) рабочих дней**.

7.2. До обращения в суд Стороны направляют письменную претензию, а при расторжении — предложение расторгнуть договор. Срок ответа — **30 (тридцать) календарных дней** с момента получения. Споры рассматриваются судом по установленным законом правилам подсудности.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному каждой Стороне. Приложение № 1 (акт передачи) — неотъемлемая часть договора. В неурегулированной части применяется законодательство Российской Федерации.

8 Реквизиты и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Иванов Иван Иванович Статус: физическое лицо, не ИП Дата рождения: 01.01.1985	Общество с ограниченной ответственностью «Ромашка» Сокращённое наименование: ООО «Ромашка»
Паспорт: 45 05 № 123456 Выдан: ОМВД России по району Примерный г. Москвы, 01.02.2005 Код подразделения: 770-001	ИНН: 7700000000 КПП: 770001001 ОГРН: 1257700000000
ИНН: 770000000001 Адрес регистрации и для корреспонденции: 123000, г. Москва, ул. Образцовая, д. 1, кв. 1	Адрес в ЕГРЮЛ и для корреспонденции: 123000, г. Москва, ул. Образцовая, д. 2, офис 2
Счёт: 40817810000000000001 Банк: АО «Банк Пример» БИК: 044500000 К/с: 30101810000000000000	Р/с: 407028100000000000002 Банк: АО «Банк Пример» БИК: 044500000 К/с: 30101810000000000000
Телефон: +7 (000) 111-11-11 Эл. почта: ivanov@example.com	Телефон: +7 (000) 222-22-22 Эл. почта: romashka@example.com
Арендодатель _____/ И. И. Иванов / Подпись / расшифровка	Генеральный директор _____/ П. П. Петров / Подпись / расшифровка

Приложение № 1
к договору аренды недвижимости
№ **01/АН** от **01.10.2026**

Акт передачи нежилого помещения

г. Москва 01.10.2026

Иванов Иван Иванович (Арендодатель) и **ООО «Ромашка»** в лице генерального директора **Петрова Петра Петровича**, действующего на основании Устава (Арендатор), составили настоящий акт о следующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во владение и пользование нежилое помещение целиком: адрес — **г. Москва, ул. Примерная, д. 10, помещение 5**; кадастровый номер — **77:01:0001001:1234**; площадь — **60,0 кв. м**; этаж — **1**. Передача произведена по договору № **01/АН** от **01.10.2026**.

2. Состояние при передаче: **Помещение освобождено от имущества Арендодателя. Отделка, окна и двери в исправном состоянии. Электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение работают. Следов протечек и видимых повреждений не обнаружено.**

3. Выявленные при осмотре недостатки и замечания: **не выявлены**. Согласованные работы по устранению недостатков и сроки: **не требуются**.
4. Переданы ключи: **2 (два) комплекта**. Документы: **копия выписки из ЕГРН от 25.09.2026; инструкция по эксплуатации инженерных систем помещения**. Фактический доступ в Помещение предоставлен Арендатору **01.10.2026**.
5. Настоящий акт подтверждает передачу Помещения, ключей и указанных документов. Его подписание не исключает требований в отношении скрытых недостатков, за которые Арендодатель отвечает по закону. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны.

ПЕРЕДАЛ — АРЕНДОДАТЕЛЬ	ПРИНЯЛ — АРЕНДАТОР
Иванов Иван Иванович Паспорт: 45 05 № 123456 ИНН: 770000000001	ООО «Ромашка» ИНН: 77000000000 Генеральный директор: Петров Пётр Петрович
_____/ И. И. Иванов / Подпись / расшифровка Дата: 01.10.2026	_____/ П. П. Петров / Подпись / расшифровка Дата: 01.10.2026