

Договор аренды офиса
Образец аренды нежилого помещения между юридическими лицами
№ 01/АО

Образец. Синим жирным шрифтом выделены вымышленные данные и условные значения.

г. Москва 01.10.2026

Общество с ограниченной ответственностью «Ромашка» (ООО «Ромашка»), именуемое далее «Арендодатель», в лице генерального директора **Иванова Ивана Ивановича**, действующего на основании Устава, и **Общество с ограниченной ответственностью «Вектор» (ООО «Вектор»)**, именуемое далее «Арендатор», в лице генерального директора **Петрова Петра Петровича**, действующего на основании Устава, 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 целиком для размещения офиса (далее — Помещение): адрес — **г. Москва, ул. Примерная, д. 10, стр. 1, помещение 301**; кадастровый номер — **77:01:0001001:3001**; общая площадь — **45,0 кв. м**; этаж — **3**.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности: запись в ЕГРН № **77:01:0001001:3001-77/001/2025-1** от **10.01.2025**. Арендодатель подтверждает отсутствие ареста, залога, иных договоров пользования и прав третьих лиц, препятствующих аренде. Стороны подтверждают получение необходимых для заключения договора согласий и корпоративных одобрений.

1.3. Арендатор вправе пользоваться входами, коридорами, лестницами и санузлами здания, необходимыми для работы офиса. Арендодатель обеспечивает доступ работников и посетителей Арендатора в Помещение **ежедневно с 07:00 до 23:00**. Отдельная плата за доступ и пользование указанными общими зонами не взимается.

2 Срок и передача помещения

2.1. Договор вступает в силу при подписании обеими Сторонами. Срок аренды: с **01.10.2026** по **31.08.2027** включительно — **11 (одиннадцать) месяцев**.

2.2. Арендодатель передаёт Помещение не позднее **01.10.2026** свободным и пригодным для использования под офис. Стороны подписывают акт приёма-передачи по приложению № 1, фиксируя состояние Помещения, имущество, недостатки, ключи и карты доступа.

3 Арендная плата и расходы

3.1. Ежемесячная арендная плата без НДС составляет **50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**; НДС по ставке **22 %** — **11 000 (одиннадцать тысяч) рублей 00 копеек**. Итого к оплате — **61 000 (шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек** в месяц. Общая сумма фиксирована; изменение допускается по письменному соглашению Сторон, кроме случаев, установленных законом.

3.2. Арендатор перечисляет плату на расчётный счёт Арендодателя не позднее **5-го числа** оплачиваемого месяца; первый платёж — в день передачи Помещения. Обязанность по оплате считается исполненной при зачислении денег на счёт Арендодателя. Неполучение счёта на оплату не изменяет срок платежа.

3.3. Плата начисляется со дня фактической передачи Помещения по день прекращения договора включительно. За неполный месяц месячная плата делится на число календарных дней этого месяца и умножается на число оплачиваемых дней. При просрочке возврата применяется пункт 6.4.

3.4. В арендную плату включены электричество, водоснабжение, водоотведение, отопление, обращение с ТКО, содержание и уборка общих зон здания. Эти расходы оплачивает

Арендодатель; отдельное возмещение не взимается. Интернет, телефонную связь и уборку внутри Помещения Арендатор обеспечивает и оплачивает самостоятельно.

3.5. Арендодатель передаёт Арендатору первичные учётные документы и счета-фактуры в порядке и сроки, предусмотренные законодательством.

4 Обеспечительный платёж

4.1. В день передачи Помещения Арендатор перечисляет Арендодателю обеспечительный платёж **61 000 (шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек**. Он обеспечивает просроченные платежи по договору и возмещение ущерба, за который отвечает Арендатор. Зачёт в счёт последнего месяца аренды допускается по письменному соглашению Сторон.

4.2. Арендодатель вправе зачесть из обеспечительного платежа документально подтверждённые долги и ущерб, направив Арендатору расчёт и подтверждающие документы. Остаток возвращается в течение **10 (десяти) рабочих дней** после прекращения договора и возврата Помещения, имущества, ключей и карт доступа. Нормальный износ не является основанием для удержания.

5 Пользование и ремонт

5.1. Арендодатель не препятствует согласованному пользованию Помещением и обеспечивает работу инженерных систем в пределах своей ответственности. Осмотр проводится в присутствии представителя Арендатора в согласованное время с предупреждением не менее чем за **24 часа**; при аварии доступ обеспечивается незамедлительно.

5.2. Арендатор использует Помещение под офис, поддерживает его в исправном состоянии, соблюдает обязательные санитарные и пожарные требования, не загромождает пути эвакуации и незамедлительно сообщает об авариях и повреждениях. Арендодатель отвечает за содержание общих зон и общих инженерных систем в пределах установленных законом обязанностей.

5.3. Текущий ремонт Помещения обеспечивает за свой счёт Арендатор, капитальный — Арендодатель. Срок капитального ремонта согласуется письменно; при отсутствии согласования либо неотложной необходимости ремонт выполняется в разумный срок. Последствия нарушения этой обязанности определяются статьёй 616 ГК РФ.

5.4. Перепланировка, переустройство и неотделимые улучшения допускаются с предварительного письменного согласия Арендодателя и при наличии обязательных разрешений. Объём, стоимость работ и порядок возмещения расходов согласуются письменно до их начала. При отсутствии отдельного условия о возмещении применяются правила статьи 623 ГК РФ.

5.5. Субаренда, безвозмездная передача Помещения и передача прав и обязанностей по договору другому лицу допускаются только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

6 Прекращение договора и возврат

6.1. Арендатор, надлежащим образом исполнявший договор, имеет преимущественное право заключить договор на новый срок при прочих равных условиях. О желании продлить аренду он письменно сообщает не позднее чем за **30 (тридцать) календарных дней** до окончания срока. Если после истечения срока пользование продолжается без возражений Арендодателя, применяются правила пункта 2 статьи 621 ГК РФ.

6.2. Досрочное прекращение возможно по письменному соглашению Сторон. Каждая Сторона также вправе без указания причин отказаться от договора во внесудебном порядке. Договор прекращается через **30 (тридцать) календарных дней** после получения другой Стороной письменного уведомления либо в указанную в нём более позднюю дату. Плата за отказ не взимается. Иные основания прекращения определяются законом.

6.3. В день прекращения договора Арендатор освобождает и возвращает Помещение, имущество, ключи и карты доступа по двустороннему акту. В акте указываются состояние и выявленные недостатки; учитываются нормальный износ и согласованные изменения. Арендодатель обязан принять Помещение, отразив имеющиеся замечания в акте.

6.4. При задержке возврата по обстоятельствам, за которые отвечает Арендатор, он оплачивает пользование по ставке пункта 3.1 пропорционально дням задержки; применяются последствия статьи 622 ГК РФ. Если Арендодатель необоснованно уклоняется от приёма, а готовность возвратить освобождённое Помещение и ключи подтверждена, плата за период такого уклонения не начисляется.

7 Ответственность и заключительные условия

7.1. За нарушение договора Стороны отвечают по законодательству Российской Федерации, включая возмещение доказанных убытков. Прекращение договора не освобождает от расчётов и ответственности за допущенные нарушения.

7.2. Изменения оформляются письменно и подписываются обеими Сторонами. Юридически значимые сообщения вручаются уполномоченному представителю 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**.

7.3. Споры рассматриваются арбитражным судом по установленным законом правилам подсудности после соблюдения обязательного досудебного порядка. В остальном, не урегулированном договором, применяется законодательство Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному каждой Стороне. Приложение № 1 — акт приёма-передачи Помещения — является неотъемлемой частью договора.

8 Реквизиты и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ООО «Ромашка» ОГРН: 12577000000001 ИНН: 7701000001 КПП: 770101001	ООО «Вектор» ОГРН: 12577000000002 ИНН: 7701000002 КПП: 770101001
Адрес и адрес для корреспонденции: 123000, г. Москва, ул. Образцовая, д. 1, офис 101	Адрес и адрес для корреспонденции: 123000, г. Москва, ул. Образцовая, д. 2, офис 201
Р/с: 4070281000000000000001 Банк: АО «Банк Пример» БИК: 044500000 К/с: 3010181000000000000000	Р/с: 4070281000000000000002 Банк: АО «Банк Пример» БИК: 044500000 К/с: 3010181000000000000000
Телефон: +7 (000) 111-11-11 Эл. почта: romashka@example.com	Телефон: +7 (000) 222-22-22 Эл. почта: vektor@example.com
Генеральный директор Иванов Иван Иванович	Генеральный директор Петров Пётр Петрович
_____/ И. И. Иванов / Подпись / расшифровка	_____/ П. П. Петров / Подпись / расшифровка

Приложение № 1
к договору аренды офиса
№ **01/АО** от **01.10.2026**

Акт передачи офиса

г. Москва 01.10.2026

ООО «Ромашка» в лице генерального директора **Иванова Ивана Ивановича**, действующего на основании Устава, передало, а **ООО «Вектор»** в лице генерального директора **Петрова Петра Петровича**, действующего на основании Устава, приняло следующее Помещение.

Адрес: **г. Москва, ул. Примерная, д. 10, стр. 1, помещение 301**; кадастровый номер: **77:01:0001001:3001**; общая площадь: **45,0 кв. м**; этаж: **3**. Помещение передано целиком для

использования под офис.

Состояние Помещения: **стены окрашены, на полу ламинат; окна, двери, электропроводка, розетки и освещение исправны; отопительные приборы без видимых повреждений; следов протечек нет.** Выявленные недостатки: **потёртость ламината у входа размером около 10 × 5 см.**

Переданное имущество

Имущество	Кол-во	Состояние и замечания
Стол письменный белый	4 шт.	Исправны; видимых повреждений нет
Кресло офисное чёрное	4 шт.	Исправны; видимых повреждений нет
Шкаф для документов белый	1 шт.	Исправен; видимых повреждений нет
Кондиционер «Пример» ОФ 100	1 шт.	Работает; передан пульт управления

Переданы ключи от Помещения: **2 комплекта**; карты доступа в здание: **4 штуки**. Доступ и использование общих зон обеспечены в соответствии с пунктом 1.3 договора.

Помещение, имущество, ключи и карты доступа фактически переданы **01.10.2026**. Указанные недостатки зафиксированы Сторонами; подписание акта не лишает Арендатора прав в отношении скрытых недостатков. Акт составлен в двух экземплярах, по одному каждой Стороне.

ПЕРЕДАЛ — АРЕНДОДАТЕЛЬ	ПРИНЯЛ — АРЕНДАТОР
ООО «Ромашка» Генеральный директор Иванов Иван Иванович	ООО «Вектор» Генеральный директор Петров Пётр Петрович
_____/ И. И. Иванов / Подпись / расшифровка Дата: 01.10.2026	_____/ П. П. Петров / Подпись / расшифровка Дата: 01.10.2026