**ДОГОВОР**

**аренды недвижимого имущества**

**Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

1. ***Наименование Арендатора***, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и
2. ***Наименование Арендодателя***, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а отдельно – как указано выше или «Сторона», заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (здесь и далее «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование (аренду) недвижимое имущество (здесь и далее «Имущество»), принадлежащее Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2 вместе с имуществом, перечень которого указан в приложении № 1 к настоящему Договору.
	2. Срок аренды начинает исчисляться с даты подписания акта приема-передачи Имущества, уполномоченными представителями Сторон, который должен быть подписан не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и истекает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, за исключением случаев, досрочного расторжения Договора.
1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА.**
	1. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге в месяц из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге за 1 м2.
	2. Арендодатель настоящим подтверждает, что Арендодатель не является плательщиком НДС.
	3. Арендатор уплачивает общую сумму арендной платы в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	4. Не позднее 5 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю деньги в размере арендной платы за 1 месяц, в качестве обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору (далее «Гарантийный взнос»). В случае нарушения Арендатором сроков оплаты аренды и (или) расходов, связанных с Имуществом, и (или) в случае, если в результате нарушения Арендатором своих обязательств Арендодателю или его имуществу будет причинен ущерб, Арендодатель вправе удовлетворить свои требования к Арендатору за счет суммы Гарантийного взноса в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора. При этом, в случае, если после такого удовлетворения Договор аренды сохраняет свою силу, Арендатор, по письменному требованию Арендодателя, обязан восполнить недостающую часть Гарантийного взноса, таким образом, чтобы она стала равна первоначальной. По истечении срока аренды, Арендодатель обязан вернуть Арендатору всю оставшуюся сумму Гарантийного взноса, за вычетом сумм неисполненных денежных обязательств Арендатора перед Арендодателем, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты возврата Имущества Арендодателю и завершения иных взаиморасчетов между Сторонами.
	5. Арендатор не вправе передавать Имущество в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя.
	6. Все платежи, предусмотренные настоящим Договором должны совершаться в безналичном порядке на банковские счета Сторон, указанные в Договоре, если иные реквизиты не будут дополнительно письменно сообщены соответствующей Стороной.
	7. Арендатор не обязан оплачивать арендную плату за период, когда Арендатор не мог нормально пользоваться Имуществом вследствие нарушения Арендодателем своих обязательств по Договору.
	8. Несмотря на истечение или досрочное прекращение срока аренды, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты арендной платы за период до даты фактического возврата Имущества Арендодателю, кроме случаев, когда Арендодатель безосновательно уклоняется от приема возвращаемого Имущества.
2. **Расходы, связанные с Имуществом.**
	1. Арендатор самостоятельно несет, или возмещает Арендодателю следующие фактически понесенные последним расходы, связанные с имуществом:
		1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. Арендодатель самостоятельно несет следующие виды расходов, связанных с имуществом:
		1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	3. Расходы по оплате поставщиков соответствующих услуг должны быть совершены не позднее сроков, указанных такими поставщиками услуг. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора, расходы должны быть понесены одной Стороной, однако были фактически оплачены другой Стороной, Сторона, обязанная нести расходы, должна возместить другой Стороне обоснованно понесенные расходы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от другой стороны соответствующего письменного требования с приложением копий подтверждающих документов.

1. **РЕмонт имущества. Улучшения Имущества.**
	1. Риск случайной гибели и (или) случайного повреждения Имущества несет Арендодатель.
	2. В случае выявления Арендатором повреждения Имущества или иного имущества переданного в аренду, Арендатор обязан незамедлительно письменно уведомить об этом Арендодателя. При этом, в случае, если повреждение произошло не по причинам за которые отвечает Арендатор, Арендодатель обязан в течение 3(трех) рабочих дней с даты получения уведомления от Арендатора устранить поломку или осуществить замену соответствующей неисправной части Имущества за свой счет.
	3. В случае, если повреждение Имущества произошло по вине Арендатора, а также, в случае если в соответствии с условиями Договора Арендатор принял на себя риск случайной гибели и (или) случайного повреждения имущества и имело место случайное повреждение (гибель) Имущества, Арендатор обязан за свой счет привести Имущество в состояние не хуже чем первоначальное, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты обнаружения повреждения Имущества.
	4. В случае нарушения Арендатором, обязательства, предусмотренного в п 4.3. настоящего Договора, Арендодатель вправе самостоятельно произвести ремонт или замену поврежденного Имущества и требовать от Арендатора незамедлительного возмещения фактически понесенных расходов.
	5. В случае, если повреждение по своему характеру требует большего срока для ремонта или замены, срок, чем срок предусмотренный в п.п. 4.2 и 4.3. настоящего Договора, срок ремонта или замены соразмерно увеличивается. Такой срок должен быть согласован Сторонами, а при недостижении согласия – судом.
	6. Арендатор не вправе производить неотделимые улучшения Имущества без предварительного письменного согласия Арендодателя. В любом случае, неотделимые улучшения не должны приводить к снижению рыночной стоимости Имущества и должны полностью соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан.
	7. Арендатор вправе требовать от Арендодателя возмещения стоимости произведенных неотделимых улучшений, при одновременном выполнении следующих условий: 1) такие улучшения и затраты на них были предварительно письменно согласованны с Арендодателем 2) улучшения выполнены в соответствии с обязательными требованиями Республики Казахстан. В случае, если на момент возврата Имущества состояние неотделимых улучшений ухудшилось в сравнении с первоначальным Арендодатель вправе требовать соразмерного снижения размера возмещения за такое улучшение.
	8. Арендатор вправе за свой счет производить отделимые улучшения Имущества, при условии, что такие отделимые улучшения не создают риска гибели или повреждения Имущества и соответствуют требованиям Законодательства Республики Казахстан.
	9. По истечении срока аренды, Арендатор вправе забрать произведенные им отделимые улучшения, либо, по согласованию с Арендодателем оставить такие улучшения вместе с Имуществом. Вопрос возмещения стоимости отделимых улучшений в этом случае определяется дополнительным соглашением Сторон.
	10. Арендодатель вправе проводить проверки пользования Арендатором Имуществом не чаще одного раза в месяц во время дополнительно согласовываемое с Арендатором. Указанное ограничение не применяется в случаях чрезвычайных ситуаций, а также в случаях, когда у Арендодателя имеются веские основания полагать, что Арендатором нарушаются условия Договора.
2. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Арендатор обязан:
		1. Своевременно внести арендную плату за арендуемое Имущество;
		2. Использовать Имущество исключительно по целевому назначению: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		3. Обеспечивать сохранность Имущества;
		4. Возмещать в полном объеме вред, причиненный имуществу в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения обоснованного письменного требования Арендодателя об этом;
		5. При пользовании Имуществом строго соблюдать правила противопожарной безопасности, санитарии, гигиены, а также иные требования законодательства Республики Казахстан;
		6. По завершении срока аренды или досрочном прекращении Договора, освободить Имущество (в том числе вывезти все принадлежащее Арендатору имущество) и вернуть его Арендодателю в состоянии не хуже, чем оно было передано Арендатору (с учетом естественного износа);
		7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.
	2. Арендодатель обязан:
		1. Передать Арендатору Имущество в аренду;
		2. Самостоятельно уплачивать все налоги и другие обязательные платежи в бюджет, связанные с арендой и Имуществом;
		3. Оградить Арендатора от всех и любых исков, претензий или требований третьих лиц, связанных с правами на Имущество;
		4. Предоставить Арендатору преимущественное право на продление срока аренды Имущества на условиях не хуже предложенных иным потенциальным арендаторам.
		5. Оказывать Арендатору всемерное содействие по разрешению вопросов, возникающих в связи с заключением и (или) исполнением настоящего Договора.
		6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.
3. **Ответственность Сторон.**
	1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями и положениями действующего законодательства Республики Казахстан.
	2. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по Договору, Арендатор вправе требовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере \_\_\_\_\_\_ % от суммы арендной платы за каждый день просрочки, однако не более \_\_\_\_\_ % от суммы арендной платы за месяц.
	3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере \_\_\_\_\_ % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, однако не более \_\_\_\_ от неоплаченной суммы.
	4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
4. **Форс-Мажор.**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если они явились следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, войны, стихийных бедствий, актов уполномоченных государственных органов и их должностных лиц, актов терроризма, или других, независящих от Сторон обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.
	2. Обязанность по доказыванию наличия обстоятельств форс-мажор и их влияния на исполнение обязательств по Договору, ложится на Сторону, заявившую о наступлении форс-мажора.
	3. В случае если обстоятельства непреодолимой силы, непосредственно влияющие на исполнение Сторонами своих обязательств по Договору длятся в течение периода более 1 месяца, любая из Сторон вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив другой Стороне соответствующее письменное уведомление, не позднее чем за 5 (пять) календарных дней до даты предполагаемого прекращения Договора. При этом, Стороны должны произвести взаиморасчеты за фактический период аренды (за исключением периода, в течение которого Арендатор не мог пользоваться Имуществом в результате воздействия обстоятельств непреодолимой силы). Ни одна из Сторон не вправе требовать от другой возмещения убытков, причиненных расторжением Договора, произведенного по основаниям, предусмотренным в настоящей статье.
5. **Срок действия Договора.**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
	2. Арендатор вправе в любое время отказаться от настоящего Договора, в одностороннем внесудебном направив Арендодателю письменное уведомление не менее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней до даты фактического расторжения Договора.
	3. Арендодатель вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке направив соответствующее письменное уведомление Арендатору, в любом из следующих случаев:
		1. Арендатор пользуется Имуществом с нарушением целевого назначения, либо в противоправных целях;
		2. Арендатор допустил существенное повреждение или уничтожение Имущества (в случаях, когда Арендатор за это отвечает) или своими действиями (бездействием) создает реальный риск такого повреждения и (или) уничтожения;
		3. Арендатор допустил неоднократную просрочку платежей, предусмотренных настоящим Договором, при этом просрочка составила более 10 календарных дней, либо повторно просрочил платежи в течение 3 (трех) отчетных периодов аренды.
	4. Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив соответствующее письменное уведомление Арендодателю, в любом из следующих случаев:
		1. Арендодателем нарушен срок передачи Имущества Арендодателю, при этом просрочка составила более 5 (пяти) рабочих дней;
		2. Арендатор не имеет возможность нормально пользоваться Имуществом ввиду неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по Договору, в том числе ввиду не устранения существенных повреждений, отсутствия подачи коммунальных услуг, создания Арендодателем иных существенных препятствий для нормального использования Имущества Арендатором.
	5. В иных случаях, односторонний отказ от настоящего Договора не допускается, если иное не предусмотрено его положениями или нормами законодательства Республики Казахстан.
6. **Применимое право. Порядок разрешения споров.**
	1. Настоящий Договор, а также все отношения между Сторонами хотя и не урегулированные Договором, но вытекающие из него, регулируются законодательством Республики Казахстан.
	2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, подлежат разрешению путем переговоров.
	3. В случае если Стороны не смогли прийти к соглашению по спорным вопросам в течение 10 (десяти) календарных дней с даты, когда любая из Сторон уведомила другую Сторону о возникновении споров или разногласий, такие споры подлежат окончательному разрешению судами Республики Казахстан, в соответствии с порядком установленным гражданско-процессуальным законодательством Республики Казахстан.
7. **Заключительные положения.**
	1. Стороны вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.
	2. В случае изменения Сторонами своих реквизитов, они должны письменно уведомить друг друга об этом в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, изменения соответствующих данных.
	3. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором, должны быть, сделаны в письменной форме и направлены по адресам, указанным в настоящем Договоре, или дополнительно сообщенным Сторонами.
	4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если такие изменения и дополнения совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
	5. Приложения к настоящему Договору, подписанные уполномоченными представителями Сторон, являются его неотъемлемой частью.
	6. С подписанием настоящего Договора все иные договоренности между Сторонами в отношении его предмета теряют силу.
	7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.
	8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан. Расходы по регистрации несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
8. **Реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор** | **Арендодатель**  |
|  |   |
| **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** | **(**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

**Приложение № 1**

**к Договору аренды**

**недвижимого имущества**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Перечень имущества передаваемого в аренду

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Описание имущества | Состояние на момент передачи |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Одновременно с передачей Имущества в аренду Арендодатель обязан передать Арендодателю следующие комплекты ключей (в том числе электронных):

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор** | **Арендодатель**  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** | **(**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |