**Предварительный договор**

**аренды нежилого помещения № \_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, далее именуем\_\_ **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Устава, доверенности или паспорта)*, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, далее именуем\_\_ **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Устава, доверенности или паспорта)*, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Стороны обязуются заключить в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания настоящего Договора договор аренды нежилого помещения № \_\_\_ (далее - основной договор), с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного на \_\_\_\_ этаже здания с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_ и включающего в себя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (перечень имущества), состоящего из \_\_\_\_\_ комнат(ы) площадью \_\_\_\_ кв. м (далее - помещение) на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Помещение будет передано Арендатору во временное владение и пользование для осуществления Арендатором \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать цели).

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, актом собственника о закреплении имущества за унитарным предприятием или учреждением, договором и т.п.) от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г..

Если имущество принадлежит арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дополнительно указать: Согласие собственника на передачу имущества в аренду выражено в: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Арендная плата, обеспечительный платеж**

2.1. Стороны договорились, что арендная плата по основному договору будет составлять \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_% \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать период)* и включает (*вариант:* не включает) плату за пользование местами для парковки, коммунальные и эксплуатационные платежи.

2.2. Порядок и сроки внесения арендной платы Стороны обязуются согласовать в основном договоре.

2.3. Помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым арендным платежом должен внести также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и уплату неустойки в случае нарушения Договора аренды Арендатором.

2.5. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 2.4 настоящего Предварительного договора.

**3. Порядок заключения основного договора**

3.1. Проект основного договора составляется Арендодателем с обязательным включением в него условий, согласованных в разделах 1 и 2 настоящего Договора.

3.2. Арендодатель при составлении проекта основного договора не вправе без согласования с Арендатором изменять какие-либо условия основного договора, установленные Сторонами в настоящем договоре.

3.3. Арендодатель направляет проект основного договора Арендатору по адресу, указанному в настоящем договоре, почтовым письмом с объявленной ценностью и описью вложения либо курьерской доставкой с передачей под расписку в двух подлинных экземплярах, подписанных Арендодателем.

3.4. Арендатор подписывает основной договор и направляет один его экземпляр Арендодателю по адресу, указанному в настоящем договоре, почтовым письмом с объявленной ценностью и с описью вложения либо курьерской доставкой с передачей под расписку в течение 10 (десяти) дней с момента получения проекта основного договора от Арендодателя.

3.5. В случае обнаружения Арендатором в тексте основного договора ошибок, неточностей либо не согласованных изменений его условий Арендатор в срок не более 3 (трех) рабочих дней письменно сообщает об этом Арендодателю. Арендодатель в срок не более 3 (трех) рабочих дней после получения такого уведомления обязан устранить ошибки (неточности, изменения) и доставить Арендатору исправленный, подписанный со своей стороны основной договор в двух подлинных экземплярах. Арендатор должен подписать основной договор в количестве переданных экземпляров и доставить Арендодателю один подписанный экземпляр основного договора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты повторного получения их от Арендодателя.

3.6. Стороны обязуются приложить к основному договору заверенные копии документов, подтверждающих полномочия лиц, подписавших основной договор.

**4. Уклонение от заключения основного договора**

**и ответственность Сторон**

4.1. Уклонением от заключения основного договора признаются, в частности:

4.1.1. Нарушение какой-либо из Сторон сроков исполнения обязанностей, установленных разделом 3 настоящего договора, более чем на 30 (тридцать) дней.

4.1.2. Заключение Арендодателем договора купли-продажи в отношении объекта аренды без перевода на покупателя прав и обязанностей по настоящему договору.

4.1.3. Заключение Арендодателем с третьим лицом договора аренды или договора залога в отношении объекта аренды.

4.2. Не является уклонением от заключения основного договора спор о согласовании условий основного договора, если спорящая Сторона (Стороны) соблюдает(ют) сроки направления претензий, установленные п. 5.1 настоящего договора.

4.3. В случае уклонения одной из Сторон от заключения основного договора другая Сторона вправе потребовать от уклоняющейся Стороны уплаты штрафа в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

4.4. За просрочку какой-либо из Сторон выполнения обязанностей, установленных разделом 3 настоящего договора, более чем на 5 (пять) рабочих дней другая сторона вправе потребовать уплаты пеней в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый день просрочки.

**5. Разрешение споров**

5.1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего договора, разрешаются Сторонами путем направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить ответ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения претензии.

5.2. Если Стороны не достигли согласия или одна из Сторон уклоняется от заключения основного договора, Стороны вправе передать дело в суд по правилам подсудности, установленным законодательством Российской Федерации.

**6. Действие предварительного договора**

6.1. Настоящий предварительный договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6.2. Обязательства по настоящему договору прекращаются, если до окончания срока, установленного п. 1.1 настоящего договора, основной договор не будет заключен либо одна из Сторон не направит другой Стороне предложение заключить этот договор.

**7. Заключительные положения**

7.1. Изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. В случае изменения реквизитов Сторон или данных о лицах, имеющих право представлять Стороны при подписании основного договора, Сторона, чьи реквизиты или данные изменились, обязана письменно сообщить об этом другой Стороне в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменений.

7.3. Уведомления считаются направленными надлежащим образом, если они направлены по адресам Сторон, указанным в настоящем договоре, почтовым письмом с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении или доставлены курьерской доставкой с получением под расписку уполномоченными лицами.

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

7.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.6. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

7.6.1. Копия технического плана (Приложение № \_\_\_).

7.6.2. Экспликация и поэтажный план с указанием площади помещения (Приложение № \_\_\_).

7.6.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_ (Приложение № \_\_\_).

**8. Адреса и банковские реквизиты Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |