[ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР](http://dogovorarenda.ru/blank/predvaritelnyy-dogovor-arendy)

**[(О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ / ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА)](http://dogovorarenda.ru/blank/predvaritelnyy-dogovor-arendy)**

г. Москва "10" января 2019 г.

 Иванов Иван Иванович паспорт 0000 № 0000000 выдан Ленским ОВД г. Москвы 01.10.1980, далее именуемый “Арендатор”, и Петров Петр Петрович паспорт 1111 № 1111111 выдан ОВД Пушкинского р-на г. Москвы, далее именуемый “Арендодатель”, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор аренды недвижимого имущества, основные условия которого Стороны определяют в настоящем договоре, который является предварительным договором.

Договор аренды должен быть заключен Сторонами настоящего договора в течение 20 дней с момента получения Арендодателем свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество, которое будет сдаваться в аренду.

Обязательства из будущего договора аренды возникнут у Сторон настоящего договора с момента заключения основного договора аренды.

**2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ БУДУЩЕГО ДОГОВОРА**

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение по адресу: г. Москва ул. Ленина д. 10 кв. 5 общей площадью 120 кв. м, в состоянии, позволяющем его эксплуатировать для проживания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Производить капитальный ремонт за свой счет.

2.1.2. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим договором.

2.2.2. Содержать помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную безопасность.

2.2.3. Своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт, оплачивать коммунальные платежи по содержанию арендованного имущества.

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.2.5. Не проводить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет собственных средств или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю, в установленном законом порядке.

3. Расчеты по договору

3.1. Арендатор будет производить арендные платежи согласно прилагаемому расчету в общей сумме 40 000 (сорок тысяч) руб. в месяц.

3.2. Оплата производится ежемесячно путем перечисления суммы, определенной договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа каждого месяца, начиная с первого месяца аренды.

3.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы задолженности, но не более 5% от общей суммы арендной платы.

3.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. Срок действия, порядок изменения и расторжения будущего договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с 10 января 2019 г.

4.1.2. Любая из Сторон настоящего договора имеет право в любое время отказаться от договора.

4.1.3. В случае, указанном в п. 4.1.2. сторона, желающая прекратить договор, обязана письменно сообщить об этом другой стороне не менее, чем за 1 (один) месяц до момента предполагаемого прекращения договора.

4.2. Изменение условий договора допускается по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5. Форс-мажор

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельствах.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. Если сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 5.2 настоящего Договора, то она обязана возместить второй стороне понесенные второй стороной убытки.

5.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров споры разрешаются Арбитражным судом г. Москвы в установленном Законом порядке.

**3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

3.1. Любые изменения и дополнения, дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

3.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

3.3. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Арендодателя и Арендатора.

3.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендатор: Арендодатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Петров П.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Иванов И.И.