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

(наименование арбитражного суда,

 в который подается заявление)

Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование)

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

(место нахождения)

Ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование)

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

(место нахождения)

Исковое заявление

о расторжении договора аренды, выселении ответчика

из занимаемого нежилого помещения и взыскании

задолженности по арендной плате

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. между Истцом (Арендодатель) и Ответчиком (Арендатор) был заключен договор аренды N \_\_\_\_\_\_ нежилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Срок действия договора с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Согласно Акту приема-передачи от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Спорное помещение передано во временное пользование Ответчику.

В соответствии с п. \_\_\_ договора Ответчик обязался вносить арендную плату ежемесячно с оплатой до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа текущего месяца в размере, установленном в соответствующих расчетах к договору.

В связи с нарушением Ответчиком условий договора в части оплаты арендных платежей более двух периодов подряд, Арендодатель направил в адрес Арендатора претензию от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. с предложением оплатить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени. В случае невозможности погашения долга было предложено расторгнуть договор аренды и освободить арендуемое помещение.

В своем ответе на претензию Арендатор сослался на то, что им была приостановлена уплата арендных платежей по тем основаниям, что Арендодатель предоставил ему в аренду помещение в состоянии, не соответствующем условиям договора и назначению имущества, и не устранил выявленные после заключения договора недостатки.

В соответствии с ч. 2 ст. 612 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

На момент заключения договора аренды Арендатору было известно о неудовлетворительном состоянии помещения, что подтверждается актом технического обследования помещения от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г., в котором зафиксировано, что нежилое помещение находится в технически неудовлетворительном состоянии и требует ремонта.

При этом по условиям договора Арендатор обязался за свой счет произвести текущий ремонт объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принять все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

При заключении договора аренды сторонами оговорены особые условия (п. \_\_\_\_ договора), согласно которым Арендатор обязался произвести ремонт помещения в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со дня заключения договора аренды, т.е. стороны пришли к соглашению, что требуется ремонт, который будет произведен за счет Арендатора.

В силу п. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии в тридцатидневный срок.

Согласно п. 3 ст. 619 ГК РФ по требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Как следует из п. 1 ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

На момент подачи иска задолженность Ответчика по арендной плате составляет \_\_\_\_ руб. за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Согласно п. \_\_\_\_\_\_\_\_ договора в случае просрочки арендных платежей, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере \_\_\_\_\_ % задолженности за каждый день просрочки. Просрочка Арендатора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней.

Соответственно сумма пени составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 309, 330, 450, 452, 453, 612, 619, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, прошу:

1 Расторгнуть договор аренды нежилого помещения N \_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2 Обязать Ответчика освободить занимаемое нежилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3 Взыскать с Ответчика задолженность по арендной плате в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. и пени за просрочку внесения арендных платежей в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Приложение:

1 Уведомление о вручении копии заявления ответчику.

2 Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

3 Копия договора аренды.

4 Копия акта приема-передачи нежилого помещения.

5 Расчет пени.

6 Копия претензии.

7 Копия свидетельства о государственной регистрации в качестве

юридического лица.

8 Доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия на подписание искового заявления.

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

(подпись представителя истца)

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.