

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

находящегося в собственности Арендодателя, с условием о передаче права пользования земельным участком под зданием

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду здание и право пользования земельным участком, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, занятым под здание и необходимым для его использования, по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях, указанных в настоящем Договоре.

1.2. Здание будет использоваться Арендатором в следующих целях: \_\_\_\_\_.

1.3. Продукция или иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.4. В течение десяти дней после подписания настоящего Договора стороны подписывают передаточный акт, который является подтверждением фактической передачи здания Арендатору.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Производить капитальный ремонт за свой счет в срок, установленный отдельным соглашением.

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

2.1.3. Оказать Арендатору необходимое содействие для заключения Арендатором договора о праве пользования земельным участком площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенным под зданием и необходимым для его использования.

### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать здание исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

- 2.2.2. Заключить с уполномоченным органом договор о праве пользования земельным участком площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенным под зданием и необходимым для его использования.
- 2.2.3. Содержать здание в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.
- 2.2.4. Своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт.
- 2.2.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.
- 2.2.6. Не проводить реконструкции здания, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого здания производить только с письменного разрешения Арендодателя.
- 2.2.7. Если арендуемое здание в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.
- 2.3. Арендуемое здание может сдаваться в субаренду Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

### 3. РАСЧЕТЫ

- 3.1. Арендатор своевременно производит арендные платежи согласно прилагаемому расчету в общей сумме \_\_\_\_\_ рублей в год с учетом налога на добавленную стоимость.
- 3.2. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию одной из сторон в случае изменения реально складывающихся цен, а также вследствие других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость, в составе, характеристике и стоимости арендуемого здания. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за \_\_\_\_\_ месяцев.
- 3.3. Оплата производится ежемесячно путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_ числа каждого месяца, начиная с первого месяца аренды.
- 3.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере \_\_\_\_\_% от суммы задолженности, но не более \_\_\_\_\_% от общей суммы арендной платы.
- 3.5. В случае освобождения Арендатором здания до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока Договора, он обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью косметического или текущего ремонта здания.
- 3.6. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.
- 3.7. Плата за пользование зданием (арендная плата), предусмотренная п.3.1 настоящего Договора, включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

## 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Договор заключается сроком на \_\_\_\_\_ лет - с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г. по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

4.2. Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.3. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора.

4.4. За месяц до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

4.5. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении здания как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном освобождении и сдать здание по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.6. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и, в случае достижения согласия сторон, оформляются дополнительным соглашением. При недостижении согласия Договор действует на прежних условиях.

4.7. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя с возмещением причиненных Арендодателю убытков, а Арендатор - выселен из передаваемого в аренду здания в следующих случаях:

4.7.1. При использовании здания без согласия Арендодателя (полностью или отдельных его помещений) в целях, не соответствующих настоящему Договору.

4.7.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние здания.

4.7.3. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа.

4.7.4. Если Арендатор не производит текущий и косметический ремонт, предусмотренный настоящим Договором.

4.7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендодателя также в других случаях, прямо установленных законом.

4.8. Договор аренды может быть расторгнут судом по требованию Арендатора с возмещением причиненных Арендатору убытков в следующих случаях:

4.8.1. Если Арендодатель не производит вменяемого ему капитального ремонта здания.

4.8.2. Если здание, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

4.8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора также в других случаях, прямо установленных законом.

4.9. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, делающих его исполнение невозможным.

4.10. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством.

4.11. После истечения срока действия настоящего Договора и если Арендатор не воспользуется своим преимущественным правом на его продление, а также при прекращении действия настоящего Договора по другим основаниям стороны подписывают акт о передаче здания от Арендатора Арендодателю.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

5.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и для \_\_\_\_\_.

5.2. Стороны вправе в дополнительном соглашении к настоящему Договору оговорить иные условия.

5.3. К Договору прилагаются:

- копии документов, подтверждающих право собственности Арендодателя на передаваемое в аренду здание;
- копии документов, подтверждающих права Арендодателя на земельный участок;

## 6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Арендодатель**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### **Арендатор**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

## 7. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_