

# ДОГОВОР АРЕНДЫ

## предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности

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 И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и пользование Арендатору (в аренду, имущественный наем) предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности. Характеристика (описание) предприятия: \_\_\_\_\_.

1.2. В состав передаваемого в аренду имущественного комплекса (предприятия) входят и передаются Арендатору земельный участок, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, перечень и описание (характеристики) которых приведены в приложении 3 к настоящему договору аренды, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.3. Арендодатель обязуется одновременно с передачей основных средств арендуемого предприятия передать Арендатору запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, которые поименованы и характеристики которых (по количеству, объему, ассортименту, качеству, стоимости и т.п.) приведены сторонами договора в приложении 4, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора. Оплата Арендатором получаемых по договору оборотных средств осуществляется через расчет арендной платы, т.е. их стоимость включается сторонами в общие платежи по аренде предприятия.

1.4. Также Арендодателем передаются Арендатору права пользования землей, водой и другими природными ресурсами на условиях, которые ранее были предоставлены Арендодателю (документы передаются Арендатору), а также права пользования зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя (желательно точное описание и перечень их указать в тексте договора), связанные с передаваемым в аренду предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия (эмблема, фирменное обозначение, товарный знак и др.), и другие исключительные права. Арендатору уступает Арендодатель свои права требования, а также переводит на него долги, относящиеся к передаваемому в аренду предприятию (все передаваемое от Арендодателя к Арендатору по данному договору, в т.ч. права и обязанности, должно быть подробно описано и изложено в документе, подтверждающем сдачу-приемку предприятия сторонами договора, при необходимости с приложением надлежащих бухгалтерских документов).

1.5. На момент заключения настоящего договора предприятие (имущественный комплекс), сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение (нарушение) изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора.

1.6. Арендодатель обязан передать вместе с предприятием, передаваемым Арендатору в аренду, все относящиеся к нему документы (технические паспорта, инструкции по эксплуатации и др.).

1.7. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду предприятия, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра предприятия или проверки его при заключении договора или передаче предприятия Арендатору во исполнение условий настоящего договора аренды.

1.8. Арендатор не вправе претендовать на права Арендодателя, полученные последним на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, и указанные права не могут быть переданы Арендатору, если иное в период срока действия настоящего договора не будет установлено законом или иными правовыми актами.

1.9. Арендодатель не освобождается от своих обязательств перед кредиторами, если в состав передаваемого в аренду предприятия будут включены обязательства, исполнение которых Арендатором невозможно ввиду отсутствия у него разрешения (лицензии) на право занятия соответствующей деятельностью.

1.10. Арендатор обязуется нести расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, а также с уплатой платежей по страхованию имущества арендованного предприятия.

1.11. Арендатор в течение всего срока действия настоящего договора аренды предприятия должен поддерживать последнее в надлежащем техническом и эксплуатационном состоянии, осуществлять текущий и капитальный ремонт арендованного предприятия (входящего в его состав имущества).

1.12. В пределах осуществления по условиям настоящего договора аренды коммерческой эксплуатации арендованного предприятия Арендатор вправе без согласия на то Арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами коммерческие и иные договоры, если условия их не противоречат целям использования арендуемого имущества по настоящему договору и назначению в соответствии с его конструктивными особенностями и эксплуатационными данными.

1.13. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования предприятия не в соответствии с условиями договора аренды (имущественного найма) или назначением арендованного предприятия.

1.14. На момент передачи предприятия Арендодатель обязуется погасить все задолженности, если таковые имеются, по коммунальным платежам, электроэнергии, телефонной связи, налогам и др. (данные платежи могут быть зачтены в суммы первых платежей по аренде предприятия).

1.15. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два

срока плановых платежей подряд.

1.16. Настоящий договор аренды предприятия подлежит обязательной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по оформлению договора и его регистрации стороны несут поровну.

## 2. ПЕРЕДАЧА ПРЕДПРИЯТИЯ И ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ПЕРЕДАВАЕМОГО В АРЕНДУ ПРЕДПРИЯТИЯ

2.1. Передача Арендодателем предприятия Арендатору осуществляется по передаточному акту, в котором сторонами договора должны быть отражены следующие данные:

- о составе предприятия;
- об уведомлении кредиторов об аренде предприятия;
- сведения о выявленных недостатках переданного в составе предприятия имущества;
- перечень имущества, обязанности, по передаче которого не исполнены Арендодателем ввиду утраты (отсутствия) данного имущества;
- данные по финансовым вопросам и др.

2.2. Стороны договора определили, что Арендодатель осуществляет подготовку предприятия к передаче его Арендатору, в том числе составление и представление на подписание передаточного акта. Указанные действия осуществляются Арендодателем своими силами и за свой счет.

2.3. Передаются Арендатору вместе со сдаваемым в аренду в составе предприятия оборудованием (имуществом) его принадлежности и относящиеся к нему документы: технические паспорта, инструкции по эксплуатации (пользованию), сертификаты качества, пригодности, свидетельства электробезопасности и т.п.

2.4. Предприятие, полагают стороны договора, будет считаться переданным от Арендодателя Арендатору с момента подписания передаточного акта обеими сторонами договора. С этого момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного Арендатору в составе предприятия.

2.5. По истечении срока действия договора аренды предприятия (если договор не был пролонгирован) или при прекращении действия договора по иным основаниям имущественный комплекс должен быть возвращен Арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных ст.ст. 656, 657 и 659 ГК РФ. Арендатор обязуется при этом подготовить предприятие к передаче Арендодателю, составить передаточный акт и представить его на подписание. Названные действия Арендатора осуществляются его силами и за его счет. Иное может быть установлено сторонами договора.

## 3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Стоимость передаваемого в аренду (наем) предприятия и включаемого в его состав и передаваемого в соответствии с этим Арендатору имущества указаны в приложениях 3 и 4, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

3.2. Сторонами договора рассмотрены следующие документы, подготовленные в связи с длительной арендой предприятия:

- акт инвентаризации, составленный в соответствии с установленными правилами;
- бухгалтерский баланс предприятия;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- перечень всех долгов (обязательств), включенных в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

3.3. Имущество, права и обязанности, указанные в документах, поименованных в п.3.2 данного договора, подлежат передаче Арендодателем Арендатору.

3.4. После передачи предприятия Арендатору во исполнение условий настоящего договора Арендодатель и Арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав передаваемого предприятия долгам, которые были переведены на Арендатора без согласия кредитора.

3.5. Стороны договора отметили, что Арендодателем по настоящему договору исполнено требование закона о письменном уведомлении о сдаче в аренду предприятия кредиторов по обязательствам, включенным в состав передаваемого в аренду предприятия.

## 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ АРЕНДОВАННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

4.1. Арендатор вправе без согласия на то Арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, являющиеся составной частью имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по настоящему договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не повлечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушит иных положений настоящего договора аренды предприятия. Указанное не применяется в отношении земли, воды и других природных ресурсов.

4.2. Арендатор вправе без согласия на то Арендодателя вносить изменения в состав арендованного предприятия, как имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее стоимость арендованного имущественного комплекса.

4.3. Арендатор, осуществивший неотделимые улучшения арендованного имущества, имеет права на возмещение ему стоимости затрат на такие улучшения независимо от наличия разрешения (согласия) Арендодателя на осуществление таких улучшений имущества.

4.4. Арендодатель освобождается от обязанности возместить Арендатору стоимость затрат на улучшение арендованного имущества, если докажет, что затраты Арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

## 5. ВОПРОСЫ СТРАХОВАНИЯ

5.1. На момент передачи арендованного предприятия Арендатору оно является застрахованным (указать, от каких рисков, срок страхования, иные данные по усмотрению сторон договора). Арендатор обязуется нести расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

5.2. По окончании срока действия договора страхования имущественного комплекса (предприятия), заключенного Арендодателем, Арендатор обязуется вновь застраховать арендованное предприятие на срок и на условиях, согласованных с Арендодателем. На весь срок действия договора аренды предприятия Арендатор принимает на себя бремя уплаты платежей по страхованию предприятия как арендованного имущественного комплекса (имущества).

## 6. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стороны настоящего договора установили, что стоимость пользования предприятием, переданным в аренду (имущественный наем) Арендатору, за полный срок его аренды (60 месяцев) составляет - \_\_\_\_\_ рублей, исходя из следующего: \_\_\_\_\_.

6.2. Указанная сумма арендной платы по договору аренды Арендатором выплачивается ежемесячно равными долями в твердой (фиксированной) сумме платежа - \_\_\_\_\_ рублей.

6.3. Оплата аренды осуществляется Арендатором путем перечисления платежным поручением причитающейся суммы на расчетный счет Арендодателя. Указанные платежи должны осуществляться Арендатором до \_\_\_\_\_ числа каждого календарного месяца.

6.4. Размер (стоимость) арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению сторон в сроки, которые могут быть дополнительно определены сторонами договора аренды, но не чаще одного раза в год.

6.5. Арендатор вправе требовать от Арендодателя уменьшения платы за аренду в соответствующем размере (пропорции), если в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять и за результат наступления которых не может быть ответственен, условия использования арендованного имущества, предусмотренные настоящим договором аренды, или состояние находящегося в аренде имущества существенно ухудшились.

6.6. Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования им имущества, полученного в аренду в соответствии с условиями настоящего договора аренды, являются собственностью Арендатора.

6.7. Арендодатель обязан вернуть Арендатору соответствующую часть уже полученной им арендной платы при досрочном возврате Арендатором имущества, переданного ему в аренду. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата имущества, находившегося в пользовании у Арендатора.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

7.1. Сторона договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

7.2. Любая из сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

7.3. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

7.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

7.5. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее \_\_\_\_\_ календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

## 8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

8.2. При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующими в Российской Федерации положениями о порядке разрешения споров между сторонами (юридическими лицами) - участниками коммерческих, финансовых и иных отношений делового оборота.

## 9. ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ СТОРОН

9.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

## 10. ИЗМЕНЕНИЕ И/ИЛИ ДОПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

10.2. Если стороны договора не достигли согласия о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами (изменение или дополнение условий договора), по требованию заинтересованной стороны договор может быть изменен и/или дополнен по решению суда только при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

10.3. Последствия изменения и/или дополнения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора.

10.4. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон.

## 11. ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ (ПРОЛОНГАЦИЯ) ДОГОВОРА

11.1. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего договора аренды вправе рассматривать вопрос о продлении срока действия (пролонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору сторон договора) на тех же или иных, определенных сторонами, условиях аренды имущества.

11.2. Если за \_\_\_\_\_ дней до истечения срока действия настоящего договора аренды ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях использования имущества, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий 36-и месячный срок и так далее.

11.3. Стороны настоящего договора, если сочтут необходимым, рассмотрят и согласуют дополнительно иной, против указанного выше, порядок продления срока действия (пролонгации) договора аренды.

## 12. ВОЗМОЖНОСТЬ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

12.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

12.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством. Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

12.3. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды предприятия может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

1. пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает имущественный комплекс;
3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит

арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

12.4. По требованию Арендатора договор аренды предприятия может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением его;
2. переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
3. арендованное имущество в целом или многие отдельные позиции (единицы) его в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

12.5. Договор может быть расторгнут сторонами его или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

12.6. В случаях расторжения договора по соглашению сторон (см. п.12.1. договора) договор прекращает свое действие по истечении \_\_\_\_\_ дней со дня, когда стороны достигли соглашения о расторжении заключенного между ними договора аренды имущества.

12.7. Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением сторон его или судом по требованию любой из сторон договора аренды.

## 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА ВО ВРЕМЕНИ

13.1. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его государственной регистрации в установленном порядке, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

13.2. Настоящий договор действует в течение 60-и месяцев (до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему) и прекращает свое действие « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года.

13.3. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора аренды предприятия.



## 14. 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:

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_