

Договор аренды здания (сооружения)

г. _____ "___" _____ 20__ г.

_____ ,

(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)

именуем __ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____ ,

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____ ,

(устава, положения, доверенности)

с одной стороны, и _____ ,

(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)

именуем __ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____ ,

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____ , с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование Арендатору здание (сооружение), находящееся по адресу _____ , на земельном участке площадью _____ , принадлежащем Арендодателю на праве _____ (указать вид права).

Одновременно с передачей прав владения и пользования зданием (сооружением) (далее - здание) Арендатору передается право _____ (указать вид права) на часть земельного участка, занятую зданием и необходимую для его использования, площадью _____ кв. м.

1.2. На момент заключения настоящего договора указанное в п. 1 договора здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается _____ (указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоустанавливающем документе).

Право _____ (указать вид права) Арендодателя на земельный

участок, занятый зданием, указанным в п. 1 настоящего договора, подтверждается _____ (наименования и полные реквизиты правоустанавливающих документов).

1.3. Сведения о здании:

Адрес _____.

Назначение _____.

Общая характеристика _____.

Площадь _____, в том числе _____.

Этажность _____.

Другие параметры _____ (материалы, из которых выполнены фундамент, несущие конструкции, кровля, наличие лоджий, балконов, лестниц, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, внутренняя отделка - по помещениям и др.).

Примечание. Указываются также иные сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в т.ч. данные, определяющие расположение здания на соответствующем земельном участке.

Техническая характеристика здания приведена в выписке из технического паспорта, выданной " __ " _____ 20__ г. _____ (наименование органа), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение N 1).

1.4. Сведения о земельном участке, право _____ (указать вид права) на который переходит Арендатору по настоящему договору:

Кадастровый номер _____.

Местоположение (адресные ориентиры) _____.

Категория земель _____.

Цель использования _____.

Общая площадь _____.

Кадастровая карта (план) земельного участка, выданная _____ (дата

выдачи) _____ (наименование органа кадастрового учета), является приложением к настоящему договору.

1.5. Здание предоставляется Арендатору для _____ (цели использования).

1.6. Оценочная стоимость здания с учетом норм амортизации и коэффициентов переоценки на день заключения настоящего договора составляет _____ (сумма цифрами и прописью) рублей.

1.7. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование по настоящему договору электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные линии и иное имущество, установленное в здании. Перечень передаваемого имущества, установленного и находящегося в здании, приводится в Приложении N 2 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой его частью.

1.8. Оборудование арендуемого здания средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация, при необходимости, круглосуточной охраны производятся за счет _____ (наименование стороны договора).

1.9. В случае, если Арендодатель выставит арендуемое здание для продажи, Арендатор имеет первоочередное право купить его по цене, назначенной Арендодателем для любого добросовестного приобретателя.

2. Порядок передачи здания

2.1. Арендодатель в _____ срок после _____ передает Арендатору здание и земельный участок, на котором оно расположено, по акту сдачи-приемки, подписываемому представителями Арендодателя и Арендатора.

2.2. Вместе со зданием сдаче-приемке подлежит установленное и находящееся в нем имущество, указанное в Приложении N 2 к настоящему договору.

2.3. Здание должно быть передано в состоянии, соответствующем

характеристикам, указанным в Приложении N 1 к настоящему договору, и пригодном для дальнейшей эксплуатации.

Арендодатель отвечает за недостатки с данного в аренду здания, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель вправе:

контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора;

беспрепятственно посещать сданное в аренду здание с целью реализации контрольных функций;

осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями настоящего договора.

3.2. Арендодатель обязан:

предоставить Арендатору здание в порядке, установленном в разделе 2 настоящего договора;

производить за свой счет капитальный ремонт здания;

принимать необходимые меры к устранению аварий, возникших в здании не по вине Арендатора;

информировать Арендатора о правах третьих лиц в отношении переданного по настоящему договору здания;

в случае отчуждения здания информировать об этом Арендатора не позднее чем за _____ дней до _____; при этом переход права

собственности на здание от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

3.3. Арендатор вправе:

сдать переданное ему здание в субаренду любому юридическому или физическому лицу, предварительно получив письменное согласие Арендодателя;

по истечении срока действия договора или при досрочном его расторжении

изъять произведенные Арендатором в здании улучшения, которые могут быть отделены без ущерба для здания (отделимые улучшения);
после прекращения настоящего договора получить от Арендодателя стоимость неотделимых улучшений здания, произведенных Арендатором за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя;
с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с соответствующими государственными и муниципальными органами производить работы, связанные с переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими основные конструкции здания.

3.4. Арендатор обязан:

принять от Арендодателя помещение в порядке, установленном в разделе 2 настоящего договора;

использовать здание только в соответствии с целями, указанными в п. 1.5 настоящего договора;

своевременно вносить арендную плату, а также коммунальные платежи;

производить за свой счет текущий ремонт здания и содержать его в пригодном для эксплуатации состоянии;

соблюдать противопожарные, технические, санитарные и иные нормативные требования, предъявляемые к пользованию зданием;

обеспечить представителям Арендодателя, а также уполномоченных государственных и муниципальных органов свободный доступ в здание для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ;

не позднее чем _____ (срок) до истечения срока действия договора сообщить Арендодателю о своем намерении освободить здание или заключить договор аренды здания на новый срок.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу в день его государственной регистрации и действует до " ____ " _____ 20__ г.

Примечание. В случае, если срок аренды менее одного года, договор аренды

вступает в силу с момента его подписания сторонами и не нуждается в государственной регистрации.

Срок аренды составляет _____ (лет, месяцев).

4.2. Арендатор _____ (имеет, не имеет) преимущественное право на заключение договора аренды здания на новый срок после истечения срока действия настоящего договора.

4.3. В случае, если после истечения срока настоящего договора Арендатор продолжает пользоваться зданием при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на срок _____.

5. Арендная плата и порядок расчетов

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю в течение срока действия настоящего договора арендную плату за предоставленное ему по настоящему договору здание в размере _____ рублей за один квадратный метр площади в месяц.

Ставка арендной платы включает: _____.

5.2. Указанная в п. 5.1 настоящего договора ставка арендной платы является окончательной, пересмотру и изменению в течение срока действия договора не подлежит.

5.3. В случае уменьшения размера полезной площади арендуемого здания по причинам, не зависящим от Арендатора, последний имеет право на соразмерное уменьшение суммы вносимой арендной платы. Уменьшение арендной платы производится путем вычитания Арендатором соразмерной произошедшему уменьшению размера площади суммы следующего ежемесячного платежа.

5.4. Арендная плата за пользование зданием вносится Арендатором в следующем порядке:

- первый платеж в размере месячной арендной платы вносится в течение _____ -дневного срока, считая с даты подписания акта сдачи-приемки арендуемого здания;

- последующие платежи вносятся за каждый истекший месяц не позднее _____ числа месяца, следующего за истекшим.

5.5. Арендная плата вносится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя.

6. Действие непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. При наступлении указанных в пункте 6.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

7.2. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в настоящем договоре, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере ___% от суммы невнесенного платежа за каждый месяц просрочки, но не более ___% от суммы платежа.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случаях, предусмотренных законодательством, применяется досудебный порядок разрешения споров.

В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров или в досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в арбитражном суде _____
_____ (указать название и место нахождения арбитражного суда).

8. Расторжение договора

8.1. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут: при нецелевом использовании Арендатором здания;

при существенном ухудшении состояния здания по вине Арендатора;

при пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы более _____ раз подряд.

8.2. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут:

при непредоставлении Арендодателем здания в срок, установленный договором;

при возникновении событий или других юридических фактов, приведших здание в непригодное для эксплуатации состояние помимо воли Арендатора.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно также в случаях, предусмотренных законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. В день заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся его предметом, утрачивают силу.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.3. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

9.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов, телефаксов, телексов не позднее _____ дней со дня их изменения.

9.5. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его правопреемнику.

9.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются правила, установленные гражданским законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

9.7. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах на русском языке.

Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

К настоящему договору прилагаются: _____.

10. Адреса, банковские реквизиты сторон

Арендодатель _____

Арендатор _____

11. Подписи сторон

Арендодатель _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись, мп)

"__" _____ 20__ г.

Арендатор _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись, мп)

"__" _____ 20__ г.