

Договор  
аренды здания

Настоящий договор аренды заключен между сторонами-участниками,  
указанными ниже, подписан в \_\_\_\_\_

(город, поселок и т.п.)

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в \_\_\_\_\_ экземпляров: по

(число, месяц)

(количество)

\_\_\_\_\_ для каждой из сторон договора, причем все экземпляры имеют

(сколько)

равную правовую силу.

\_\_\_\_\_ ,

(наименование предприятия, организации)

именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_ ,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_ ,

(устава, положения, доверенности)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_ ,

(наименование предприятия, организации)

именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_ ,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_ ,

(устава, положения, доверенности)

с другой стороны, полномочия которых на заключение договора прилагаются к  
экземплярам его для сторон, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет и общие условия договора

1.1. Предметом настоящего договора аренды является предоставление  
Арендодателем за плату во временное владение и пользование Арендатора  
здания под административные нужды последнего.

1.2. Объект аренды расположен по адресу:

\_\_\_\_\_, представляет собой 2-этажный нежилой дом, планировка которого позволяет размещение административных служб, общая площадь - \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе 1-й этаж - \_\_\_\_\_ кв. м, 2-й этаж - \_\_\_\_\_ кв. м, стоимость здания \_\_\_\_\_ руб. (далее необходимо дать данные по зданию: материал стен, состояние кровли, исправность электропроводки, систем отопления, водо- и газоснабжения, канализации, наличие телефонов и т.п., степень готовности к использованию по условиям договора и другие данные, которые сочтут необходимыми стороны договора аренды). Далее по тексту - здание.

1.3. На момент заключения настоящего договора здание, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора аренды.

1.4. Передаваемое в аренду здание (п. 1.2 договора) находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым зданиям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением и конструкцией арендуемого здания.

1.5. С согласия Арендодателя арендованное по данному договору здание может быть сдано Арендатором в субаренду (поднаем). Арендатор при этом может передать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное здание в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Кроме перенайма, во всех указанных выше случаях ответственным по настоящему договору перед Арендодателем остается Арендатор.

1.6. В пределах осуществления по условиям настоящего договора аренды коммерческой эксплуатации арендованного здания 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 здания по настоящему договору и назначению этого здания в соответствии с его конструктивными и эксплуатационными данными.

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

1.8. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему договору здания, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то что при сдаче здания в аренду (заключении договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

При этом Арендатор может потребовать от Арендодателя возмещения своих нарушенных имущественных интересов (в формах, предусмотренных ст. 612 ГК РФ) или потребовать досрочного расторжения настоящего договора аренды (имущественного найма).

1.9. В случаях, когда недостатки арендованного здания были оговорены при заключении договора или были известны Арендатору либо должны были быть выявлены им при осмотре здания при заключении договора или передаче его Арендатору в пользование по договору, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.

1.10. Арендодатель гарантировал Арендатору отсутствие прав третьих лиц на здание, являющееся объектом аренды по настоящему договору (см. п. 1.2 договора).

1.11. 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.

1.12. Ответственность за вред (ущерб), причиненный арендованным зданием третьим лицам, несет Арендодатель, который вправе предъявить к Арендатору регрессное требование о возмещении средств, выплаченных третьим лицам в порядке возмещения причиненного вреда, если докажет, что вред (ущерб) возник по вине Арендатора.

1.13. Стороны настоящего договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного договора.

1.14. Арендатору здания по настоящему договору одновременно с передачей прав временного владения и пользования арендованным зданием передаются Арендодателем права на временное (на срок аренды здания) на ту часть земельного участка, которая занята этим зданием и необходима для его использования в соответствии с его назначением и условиями договора.

1.15. Площадь указанной части земельного участка, включая придомовую территорию, подходы к технологическим узлам (колодцам) коммунальных служб города, подъезды к зданию, стоянку на 5 (пять) легковых автомобилей, составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

1.16. Настоящий договор аренды здания подлежит в установленном порядке государственной регистрации и вступает в силу (считается заключенным) с момента таковой.

Расходы, связанные с государственной регистрацией договора, стороны его несут поровну.

2. Арендодатель обязуется:

2.1. Передать по документу, определенному сторонами настоящего договора и подтверждающему факт передачи, здание, являющееся объектом аренды, в течение \_\_\_\_\_ дней со дня подписания настоящего договора (вступления настоящего договора в силу).

2.2. Передать Арендатору вместе со сдаваемым в аренду зданием его принадлежности и относящиеся к нему документы \_\_\_\_\_

(указать, какие: паспорт

\_\_\_\_\_.

здания и др.)

2.3. Передать (предоставить) Арендатору здание, предусмотренное настоящим договором, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды, назначению арендованного здания и его пригодности для коммерческой эксплуатации.

2.4. В присутствии Арендатора по договору аренды проверить исправность систем жизнеобеспечения сдаваемого в аренду здания, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации его либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим зданием и его систем жизнеобеспечения.

2.5. Оказывать в период действия договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором здания, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору аренды.

2.6. В течение всего срока действия договора аренды здания, осуществлять его капитальный ремонт и предоставление необходимых расходных материалов и иных принадлежностей.

2.7. На день передачи Арендатору здания осуществить расчеты с коммунальными и иными службами города за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др.

(Возможно отнести эти расходы на Арендатора в счет первых этапов предстоящих платежей за аренду).

2.8. Возмещать Арендатору стоимость улучшений арендованного здания, не делимых без вреда для здания, в случаях, когда Арендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендодателя как собственника переданного в аренду здания.

### 3. Арендатор обязуется:

3.1. Использовать полученное в аренду здание в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому производственному назначению названного здания.

3.2. Нести возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией арендованного здания расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать здание в исправном состоянии.

3.3. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае гибели или повреждения арендованного здания, если Арендодатель докажет, что гибель или повреждение здания произошли в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего договора аренды.

3.4. Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку помещений в арендованном здании, не переносить подводку систем жизнеобеспечения здания, не переносить систему вход/выход здания и т.п.

3.5. Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять и поддерживать в надлежащем состоянии систему пожарной сигнализации и систему пожаротушения в арендуемом здании.

3.6. Содержать в чистоте и порядке часть земельного участка, переданного Арендатору в пользование на срок аренды здания (п. 1.14 и

1.15 договора).

3.7. В сроки, согласованные сторонами настоящего договора, вносить арендную плату за пользование полученным в аренду зданием.

3.8. Возвратить арендованное здание в течение \_\_\_\_\_ дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по соглашению сторон настоящего договора аренды.

3.9. Продолжать оплату аренды по условиям договора при использовании арендованного здания и после истечения срока действия настоящего договора, решая вопрос о продлении (возобновлении) договора.

#### 4. Условия улучшения арендованного здания

4.1. Улучшения арендованного по данному договору здания, осуществленные Арендатором за свой счет и отделимые без вреда для здания, являются собственностью Арендатора. По соглашению сторон договора, Арендодатель вправе оплатить расходы Арендатора по улучшению здания в период аренды, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

4.2. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы Арендатора по улучшению здания, находящегося в аренде у последнего, если эти улучшения являются не отделимыми без вреда для здания и осуществлены Арендатором без согласия на то Арендодателя.

4.3. Любые улучшения арендованного здания (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока договора аренды за счет амортизационных отчислений от указанного здания, являются собственностью Арендодателя по настоящему договору.

#### 5. Риск случайной гибели или случайного повреждения здания и страхование

5.1. Если иное не будет установлено сторонами настоящего договора аренды в процессе исполнения условий его, риск случайной гибели или

случайного повреждения переданного в аренду здания в течение срока действия договора несет Арендодатель.

5.2. Страхование принятого в аренду здания в течение всего срока действия договора аренды (от момента принятия его от Арендодателя и до момента сдачи здания последнему) осуществляет Арендатор. Выбор видов страхования (от каких рисков) принадлежит Арендатору.

#### б. Арендная плата по договору и порядок расчетов

6.1. Стороны настоящего договора установили, что стоимость аренды здания, переданного в пользование Арендатору, за полный срок аренды его (36 месяцев) составляет \_\_\_\_\_ руб., исходя из следующего:

(цифрами и прописью)

(далее - "расшифровка" по каждой позиции здания). Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком в период аренды.

6.2. Указанная сумма арендной платы по договору аренды Арендатором выплачивается ежемесячно равными долями (1/36 стоимости аренды - см. выше) в твердой (фиксированной) сумме платежа - \_\_\_\_\_ руб. (в месяц).

Арендная плата может устанавливаться как за все переданное в аренду имущество в целом, так и отдельно по каждой из его составных частей (позиций) в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования оборудования (имущества), находящегося в аренде, продукции и доходов;

3) предоставления Арендатором определенных услуг;

4) передачи Арендатором Арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду;

5) возложения на Арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества (оборудования).

В договоре стороны его вправе использовать сочетание указанных выше



форм арендной платы либо определить иные формы и порядок оплаты аренды имущества (оборудования).

6.3. Оплата аренды осуществляется Арендатором путем перечисления платежным поручением причитающейся суммы на расчетный счет Арендодателя. Указанные платежи должны осуществляться Арендатором до 20-го 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 здания, предусмотренные настоящим договором аренды, или состояние находящегося в аренде здания существенно ухудшились.

6.6. Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования им здания, 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 здания, переданного ему в аренду. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата здания, 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, исключаящих 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.

7.6. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств не дает права ссылаться на наступление таких обстоятельств при невозможности выполнить свои обязательства по договору.

7.7. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 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

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 здания.

11.2. Если за 90 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 здания, договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий 24-месячный срок и т.д.

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

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 может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется зданием с существенным нарушением условий договора или назначения здания либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает здание;
- 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 может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) Арендодатель не предоставляет здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию зданием в соответствии с условиями договора или назначением его;

2) переданное Арендатору здание 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 здания его при заключении

договора;

3) Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт здания в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;

4) арендованное здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

12.5. Договор может быть расторгнут его сторонами 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 его сторонами 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 здания.

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, 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 36 месяцев (до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему) и прекращает свое действие \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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.

#### 14. Юридические адреса сторон

14.1. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в \_\_\_\_\_ дневный срок уведомить об этом друг друга.

#### 14.2. Реквизиты сторон:

Арендодатель

Арендатор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(полное наименование)

(полное наименование)

Почтовый адрес и индекс -

Почтовый адрес и индекс -

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телеграфный адрес \_\_\_\_\_

Телеграфный адрес \_\_\_\_\_

Факс - \_\_\_\_\_

Факс - \_\_\_\_\_

Телефон - \_\_\_\_\_

Телефон - \_\_\_\_\_

ИНН - \_\_\_\_\_

ИНН - \_\_\_\_\_

Расчетный счет N \_\_\_\_\_

Расчетный счет N \_\_\_\_\_

в банке \_\_\_\_\_

в банке \_\_\_\_\_

в г. \_\_\_\_\_

в г. \_\_\_\_\_

кор. счет N \_\_\_\_\_

кор. счет N \_\_\_\_\_

БИК - \_\_\_\_\_

БИК - \_\_\_\_\_

коды Исполнителя:

коды Заказчика:

ОКПО - \_\_\_\_\_

ОКПО - \_\_\_\_\_

ОКОНХ - \_\_\_\_\_

ОКОНХ - \_\_\_\_\_

(Фамилия, И.О.)

(Фамилия, И.О.)

(Арендодатель)

(Арендатор)

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

М.П.

К настоящему договору имеется 2 приложения.

Приложение 1

к договору аренды от \_\_\_\_\_

(Документ, подтверждающий полномочия - право ответственного представителя Арендодателя на заключение (подписание) данного договора (лучше подлинники к каждому экземпляру договора)).

Приложение 2

к договору аренды от \_\_\_\_\_

(Документ, подтверждающий полномочия - право ответственного представителя Арендатора на заключение (подписание) данного договора (лучше подлинники к каждому экземпляру договора)).