### ДОГОВОР N \_\_\_ аренды здания с правом выкупа

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

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

(наименование или Ф.И.О.)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на

(должность, Ф.И.О.)

основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в

(Устава, Положения, доверенности или паспорта)

дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование или Ф.И.О.)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании

(должность, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

(Устава, Положения, доверенности или паспорта)

"Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "стороны", заключили

настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование здание, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имущественный состав, состояние и характеристики которого определены <1> в акте приема-передачи (Приложение N \_\_, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора), а также передать Арендатору права на земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования <2>.

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления <3>)

что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Свидетельством о государственной

регистрации права, актом собственника о закреплении имущества за унитарным

предприятием или учреждением, договором и т.п.) от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.,

серия \_\_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(Вариант для случаев, когда имущество принадлежит арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления: согласие собственника на передачу имущества в аренду выражено в: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ <4>.)

1.2.1. Земельный участок, занятый зданием, находится у Арендодателя на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатору одновременно с передачей права аренды здания передается право \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пользования, аренды или иное право) на земельный участок, который занят зданием и необходим для его использования.

Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Срок действия настоящего договора: \_\_\_ лет. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует по "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. Обязательства Арендодателя по настоящему договору возникают с момента подписания настоящего договора сторонами, обязательства Арендатора - с момента фактической передачи здания по акту приема-передачи.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются его собственностью.

1.5. Реорганизация Арендодателя и/или перемена собственника здания не являются основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) в течение \_\_\_\_\_\_ с момента подписания настоящего договора передать в пользование указанное в п. 1.1 здание Арендатору по акту приема-передачи, в котором должны быть указаны имущественный состав, характеристики и техническое состояние здания на момент передачи в аренду;

б) не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого здания;

в) за свой счет производить капитальный ремонт здания, занимаемого Арендатором, в сроки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, не реже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать периодичность);

г) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает убытки от чрезвычайных событий в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. Если ущерб, причиненный зданию перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором документально подтвержденные расходы или с согласия Арендатора зачесть эти расходы в счет арендной платы при условии, что вина Арендатора в причинении ущерба зданию отсутствует;

д) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому зданию сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

е) обеспечить бесперебойную работу грузовых лифтов, обеспечивающих подъем и спуск сырья и готовой продукции Арендатора, подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендуемое здание по назначению;

б) содержать арендуемое здание в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

в) в установленные настоящим договором сроки производить уплату арендной платы;

г) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении здания (в том числе и его части) в случае одностороннего отказа от настоящего договора и в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вернуть здание и земельный участок Арендодателю по акту возврата здания и земельного участка (Приложение N \_\_\_, составляется Арендатором в случае, если Арендатор не воспользовался правом на выкуп здания);

д) производить текущий ремонт здания.

2.3. Арендатор вправе:

а) передавать арендуемое здание как в целом, так и частично в субаренду, предоставлять здание в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог с предварительного согласия Арендодателя;

б) в случае досрочного прекращения настоящего договора требовать возмещения произведенных им документально подтвержденных расходов по капитальному ремонту, перепланировкам, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого здания;

в) отказаться от договора аренды, письменно известив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. Арендатор имеет право в течение \_\_\_\_\_ дней после передачи здания по акту приема-передачи в случае обнаружения недостатков арендуемого здания по своему усмотрению:

- требовать безвозмездного устранения недостатков здания;

- требовать соразмерного уменьшения арендной платы;

- требовать возмещения расходов на устранение недостатков здания;

- непосредственно удержать сумму понесенных Арендатором расходов на устранение обнаруженных недостатков в здании из арендной платы.

2.5. Арендатор имеет право по письменному согласованию с Арендодателем производить любые улучшения и перепланировки помещений здания при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности.

Необходимые согласования и разрешения для этого осуществляет Арендодатель.

2.6. Арендованное здание переходит в собственность Арендатора по истечении срока аренды (или досрочно в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) при условии внесения обусловленной п. 3.3 настоящего договора выкупной цены здания в установленные сроки.

При этом Арендатор приобретает право \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ земельным участком на тех же условиях, что и Арендодатель.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Сумма арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_ рублей в месяц <5>. Размер арендной платы не может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке в течение срока действия настоящего договора.

3.2. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю сумму арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

3.3. Выкупная цена арендованного здания составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатор погашает указанную выкупную цену здания в течение срока договора путем внесения арендных платежей. Оставшуюся часть выкупной цены Арендатор вносит в течение \_\_\_\_ банковских дней после окончания срока аренды здания.

Выкупная цена (не) включает стоимость переоформления прав на земельный участок.

3.4. Арендная плата (не) включает эксплуатационные и коммунальные услуги.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть изменен по письменному соглашению сторон или расторгнут в одностороннем порядке.

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

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

5.2.2. Существенно ухудшает арендуемое здание.

5.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендной платы.

5.2.4. Не производит текущего ремонта здания.

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

5.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

5.3.1. Арендодатель не предоставляет здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию зданием.

5.3.2. 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 или проверки его состояния.

5.3.3. Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.3.4. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт здания.

### 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В выкупную стоимость арендуемого здания входит стоимость произведенных Арендатором арендных платежей за весь срок аренды, а также стоимость произведенных Арендатором улучшений выкупаемого здания.

6.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, подписанных сторонами, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Договор вступает в силу после государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.4. Приложения:

6.4.1. Кадастровый (или: Технический) паспорт здания (Приложение N \_\_).

6.4.2. Поэтажный план здания (Приложение N \_\_).

6.4.3. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение N \_\_).

6.4.4. Акт приема-передачи здания и земельного участка (Приложение N \_\_).

6.4.5. План земельного участка с указанием границ здания (Приложение N \_\_).

6.4.6. Акт приема-передачи здания в собственность арендатора (Приложение N \_\_).

6.4.7. Акт возврата здания и земельного участка (Приложение N \_\_) (указать, если применимо).

### 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

--------------------------------

Информация для сведения:

<1> В соответствии с п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

<2> Указать, если применимо. В соответствии со ст. 652 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок, однако аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

<3> В соответствии со ст. 608 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

<4> В соответствии с п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297, п. п. 1 - 4 ст. 298 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие не вправе сдавать в аренду недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения, или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

Частное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом... закрепленным за ним собственником или приобретенным автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

Бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться... недвижимым имуществом.

Казенное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества.

<5> В соответствии с п. 1 ст. 654 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным, при этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются.