

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

целевое использование, на срок менее года

Г. _____

« ____ » _____ 2025 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. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору нежилое здание, кадастровый номер _____, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м (далее – «Здание»). Подробное описание, а также поэтажный план Здания содержится в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью. Здание передается согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.1. Арендодатель владеет Зданием на праве собственности, что подтверждается

1.1.2. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Зданием передается право пользования той частью земельного участка, которая занята этим Зданием и необходима для его использования.

1.1.3. Арендатор берет Здание в аренду для использования в целях: _____.

1.1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Зданием передается право пользования земельным участком, который занят этим Зданием и необходим для его использования (кадастровый номер участка _____).

1.2. Здание сдается в аренду сроком на _____ месяцев – с «_____» _____ по «_____» _____. Договор вступает в силу с момента его подписания.

1.2.1. За _____ до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении Здания, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.

1.3. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника

арендованного имущества не являются основанием для расторжения Договора.

1.4. Арендатор вправе с предварительного письменного согласия Арендодателя передавать арендуемое Здание (или помещения в нем) в пользование или в субаренду третьим лицам.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение _____ дней с момента _____ Договора. Указанное в п.1.1 нежилое Здание передается Арендатору по акту приемки-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние Здания и помещений в нем на момент сдачи в аренду;

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

в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий. При этом если ущерб, причиненный Зданию перечисленными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан зачесть понесенные Арендатором расходы в счет оплаты по Договору или возместить Арендатору понесенные расходы. Арендодатель не возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в том случае, если докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

нести обязанность по страхованию арендуемого нежилого Здания;

оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;

осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.1.1. Арендодатель имеет право:

- по предварительному согласованию с Арендатором входить в Здание в разумное время с целью контроля состояния помещений Здания или производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри помещения или составляют часть его, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору.
- при посещении помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица не наносили ущерб арендуемому Зданию и/или не причиняли вреда имуществу Арендатора или третьих лиц, а также доставляли как можно меньше неудобств своими действиями. В случае возникновения каких-либо повреждений в помещениях Здания их устранение осуществляется силами и за счет Арендодателя.

Вред, причиненный имуществу Арендатора или третьих лиц в результате таких посещений, возмещается Арендодателем в полном объеме.

2.2.Арендатор обязан:

- использовать арендованное Здание в соответствии с целями Договора, указанными в п.1.1.3 , и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями Договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право потребовать досрочного внесудебного расторжения Договора и возмещения убытков;
- содержать Здание в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;
- своевременно вносить арендную плату;
- не производить реконструкции Здания, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без предварительного письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого Здания производить только с предварительного письменного разрешения Арендодателя;
- при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;
- если арендуемое Здание в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;
- письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за _____ о предстоящем освобождении Здания (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, сдать Здание по акту в исправном состоянии;
- по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Здании перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции Здания, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим Договором;
- возвратить Здание Арендодателю после прекращения Договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения;
- за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого Здания;
- оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями после вступления в силу настоящего Договора;
- для организации работы _____ получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;
- осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.2.1.Арендатор имеет право:

- сдавать Здание в субаренду, как в целом, так и какую-либо его часть по предварительному письменному согласованию с Арендодателем. При этом все

- полученное по договорам субаренды будет являться собственностью Арендатора;
- производить любые улучшения, перепланировки, отделку помещений Здания при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем, а также с соблюдения правил пожарной и иной безопасности.
 - в случае окончания или досрочного прекращения Договора по любым основаниям требовать возмещения произведенных им затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого Здания и его помещений, включая стоимость произведенных неотделимых улучшений, осуществление которых согласовано с Арендодателем. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме;
 - Арендатор пользуется преимущественным правом на продление Договора аренды на тех же условиях на новый срок, а также на заключение нового Договора аренды;

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата уплачивается ежемесячно и составляет _____ руб. в месяц, включая НДС.

Арендная плата устанавливается из расчета _____ рублей за один кв. м, включая НДС.

3.2. Платеж, предусмотренный первым предложением п.3.1 Договора, Арендатор осуществляет до _____ числа месяца на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения складывающихся цен, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону за _____ месяц путем направления этой стороне письменного уведомления. При получении уведомления о повторном увеличении арендной платы в течение одного года Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Здания, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Здания, которые были им оговорены при заключении Договора аренды (Приложение №1) и являются его неотъемлемой частью или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть

обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

4.4. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере _____ % от суммы задолженности, но не более _____ % от суммы арендной платы за _____ .

4.5. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца Арендодатель имеет право расторгнуть Договор и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.6. За просрочку предоставления арендуемого Здания в установленный Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере _____ % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ , но не более _____ % от суммы арендной платы за _____ .

4.7. За просрочку возврата арендованного Здания в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере _____ % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ , но не более _____ % от суммы арендной платы за _____ .

4.8. При возврате неисправного арендованного имущества, поврежденного по вине Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту и штраф в размере _____ % стоимости поврежденного арендованного имущества.

4.9. За виновную порчу или уничтожение Здания (вина в форме умысла или неосторожности) Арендатор выплачивает Арендодателю рыночную стоимость Здания и, сверх того, штраф в размере _____ % от рыночной стоимости Здания на момент заключения настоящего Договора.

4.10. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.11. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- в одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего Договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим Договором;
- в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предоставленным Зданием (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п.1.1 настоящего Договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Здания.

5.2.3. В течение _____ не вносит арендную плату, предусмотренную п.3.1.

5.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.3.1. Если Арендодатель не передает Здание Арендатору в срок, предусмотренный настоящим Договором.

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

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

8.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При не достижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, его расторжение и прекращение имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую

силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.2. По соглашению сторон арендуемое Здание оценено в _____ рублей. Данная оценка учитывается при возмещении ущерба.

10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И 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:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____

*Памятка к шаблону документа **(ВАЖНО!)***

В случае, если вы сомневаетесь в подписываемом договоре - обязательно обращайтесь к профессионалам! Мы в Амулекс следим за тем, чтобы договор учитывал ваши интересы и обеспечивал юридическую защиту вам и вашим близким!

И помните: намного дешевле составить договор, который обеспечит учет ваших интересов, чем в спорной ситуации отстаивать свои права по договору, который вас не защищает.

Всегда готовы защитить вас:

8 800 551-30-57 - Телефон

t.me/AmulexBot - Telegram

+7 (499) 215-14-77 - WhatsApp

Всегда на вашей стороне. Амулекс