

# ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

без права Арендатора сдавать здание или помещения в нем в субаренду

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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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, являющемся 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 \_\_\_\_\_).

1.5. Реорганизация организации-арендатора, организации-арендодателя, а также перемена собственника Здания не являются основанием для расторжения Договора.

1.6. 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.

1.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

## **2. СРОК АРЕНДЫ**

2.1. Здание сдается в аренду на \_\_\_\_\_ лет («Срок аренды»), с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года по « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Арендатор вступит во владение Зданием « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 года. Здание передается в аренду по акту приемки-передачи Здания, подписанному Сторонами, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещений, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иная информация, характеризующая Здание на момент сдачи в аренду.

2.3. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением Сторон.

2.4. Арендатор обязан в течение \_\_\_\_\_ дней с момента окончания срока действия Договора передать Арендодателю Здание по акту приема-передачи, в котором должно быть отражено техническое состояние Здания на момент передачи.

## **3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ. СТРАХОВАНИЕ**

3.1 Арендатор выплачивает Арендодателю основную и дополнительную арендную плату («оплата») в размере и порядке, оговоренных в Приложении №2 к Договору, составляющем его неотъемлемую часть.

3.2. Страхование Объекта аренды обеспечивает в числе прочих сохранность Объекта в течение срока аренды от рисков утраты и порчи Объекта.

3.3. Страхование Объекта аренды осуществляется Арендодателем. Расходы по оплате страховых взносов включены в размер арендной платы по настоящему Договору. Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

3.4. Страховой полис хранится у Арендодателя. Копия страхового полиса на Объект аренды хранится у Арендатора.

3.5. При наступлении страхового случая Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего. При принятии решения о восстановлении Объекта и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении Объекта, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

3.6. Арендодатель осуществляет контроль использования Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств по страховому возмещению на ремонтно-восстановительные работы Объекта аренды.

## **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. В соответствии с п.2.2 Договора передать Арендатору в пользование Здание по акту

приемки-передачи.

4.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Здания.

4.1.3. За свой счет производить капитальный ремонт Здания, если Стороны не договорятся о другом.

4.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных 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.

## **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА**

### **5.1. Арендатор обязан:**

5.1.1. Использовать Здание по назначению, указанному в п.1.3 Договора.

5.1.2. Содержать Здание и его оборудование в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю.

5.1.3. Производить оплату по Договору в размере и в сроки, установленные Договором.

5.1.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за \_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении Здания, в том числе его части, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

5.1.5. 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 конструкций помещения, при условии компенсации всех затрат на эти улучшения, если иное не будет обусловлено договором с Арендодателем.

5.2. Арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, передавать в пользование, вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц.

## **6. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ**

6.1. 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.

## **7. ПРАВА АРЕНДАТОРА**

### **7.1. Арендатор имеет право:**

7.1.1. Производить любые улучшения, перепланировки, отделку помещений Здания при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Содействие в получении необходимых согласований и разрешений для этого осуществляет Арендодатель.

7.1.2. В случае окончания или досрочного прекращения Договора по любым основаниям требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, а также возмещения иных затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого Здания и его помещений, включая стоимость произведенных неотделимых улучшений. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме.

7.1.3. В любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_.

7.2. Арендатор пользуется преимущественным правом на продление Договора аренды на тех же условиях на новый срок, а также на заключение нового договора аренды.

7.3. Арендатор имеет преимущественное право на выкуп арендуемых помещений Здания или Здания в целом в случае его отчуждения Арендодателем. При выкупе арендуемых помещений Здания или Здания в целом Стороны произведут зачет в стоимость покупки общей суммы арендной платы, уплаченной по Договору Арендодателю к моменту выкупа, а также стоимости произведенных улучшений выкупаемых помещений Здания.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, должны в первую очередь разрешаться путем дружественных переговоров между Сторонами.

8.2. Если Сторонам не удастся урегулировать такой спор в течение \_\_\_\_\_ календарных дней после письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о существовании спора, то спор разрешается в Арбитражном суде г. \_\_\_\_\_, по месту нахождения арендуемого объекта.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих

обязательств по Договору ущерб другой Стороне, обязана полностью возместить другой Стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду. Кроме того, виновная Сторона обязана уплатить штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей.

9.3. В случае несоблюдения обязательств, оговоренных в Договоре, виновная Сторона несет полную материальную ответственность за ущерб, нанесенный имуществу другой Стороны и третьих лиц, в полном размере.

9.4. В случае если Здание в результате действий Арендодателя или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или подвергнется частичному или полному разрушению, то Арендодатель восстанавливает его своими силами за счет собственных средств или возмещает Арендатору нанесенный ущерб в полном объеме в установленном законом порядке.

9.5. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за неисправности в работе, остановку и выход из строя, течь и перегрузки каких-либо коммуникаций и оборудования, а также за загромождение другими лицами мест общего пользования на Территории и иных мест, на которые Арендатору предоставляется право пользования по настоящему Договору. Арендодатель несет ответственность за указанные события в том случае, если они не явились прямым следствием действий Арендатора, муниципальных властей или коммунальных служб.

9.6. В случае просрочки платежей в счет арендной платы по вине Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере \_\_\_\_\_ % от суммы просрочки за каждый день просрочки свыше \_\_\_\_\_ календарных дней.

9.7. Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере \_\_\_\_\_ % в случае нарушения права преимущественной покупки или преимущественного права Арендатора на продление Договора аренды.

9.8. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

## **10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения.

10.2. Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды на тех же условиях. В случае если за один месяц до истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, Договор считается продленным на такой же срок на тех же условиях.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_\_ экземплярах, причем все экземпляры имеют равную силу.

10.4. Стороны проведут государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.6. Расходы по государственной регистрации изменений и дополнений к настоящему Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении несет

\_\_\_\_\_ .

10.7. Стороны должны оказывать друг другу необходимое содействие для своевременной регистрации всех дополнений к настоящему Договору.

## **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](https://t.me/AmulexBot) - Telegram*

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

*Всегда на вашей стороне. Амулекс*