**Договор N \_\_\_\_\_**

**аренды движимого и недвижимого имущества**

**с правом выкупа**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (*вариант:* временное пользование) движимое и недвижимое имущество (далее - Имущество) вместе со всеми его принадлежностями и необходимой для использования документацией, в состав которого входят:

1.1.1. Объект(ы) недвижимости: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать характеристики, площадь, адрес, кадастровый номер)*.

1.1.2. Движимое Имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать описание и характеристики)*.

1.2. Передаваемое в аренду Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.4. Передача Имущества Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение N \_\_\_\_). Подготовка Имущества к передаче, включая составление и представление на подписание Акта приема-передачи, является обязанностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Арендодателя/Арендатора)* и осуществляется за его счет.

1.5. Арендуемое Имущество подлежит страхованию в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать виды страхуемого имущества, страхователя, страховщика, условия страхования, выгодоприобретателя)*.

2. Срок аренды

2.1. Имущество передается в аренду по настоящему Договору на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. По истечении срока аренды по Договору Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на продление аренды по Договору на новый срок. О своем желании продлить срок аренды на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных (*вариант:* рабочих) дней до окончания срока аренды по Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить Имущество к передаче, включая составление Акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N \_\_\_\_).

3.1.2. Передать Арендатору Имущество вместе со всеми принадлежностями и документацией по Акту приема-передачи в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

3.1.3. При необходимости оказывать Арендатору содействие в монтаже, наладке и вводе Имущества в эксплуатацию, а также соответствующую консультационную и информационную помощь.

3.1.4. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Имущества.

*Вариант дополнительно в случае, если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта возложены на Арендодателя.* 3.1.5. Производить за свой счет капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* а также его текущий ремонт не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Вариант.* Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Арендодатель дает свое согласие (*вариант:* не дает своего согласия) Арендатору на сдачу Имущества в субаренду, на предоставление его в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог и внесение их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность без дополнительного получения письменного одобрения по каждому такому факту.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, которые предусмотрены настоящим Договором.

*Вариант дополнительно в случае, если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта возложены на Арендатора.* 3.3.3. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* а также его текущий ремонт не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Вариант.* Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. Арендодатель предоставляет Арендатору право производить любые улучшения и перепланировки помещений при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Необходимые разрешения для этого получает Арендодатель (*вариант:* Арендатор).

3.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

3.6. Арендатор вправе:

*Вариант.* 3.6.1. Сдавать арендуемые помещения как в целом, так и частично в субаренду с согласия Арендодателя. При этом все полученное по договорам субаренды является собственностью Арендатора.

3.6.2. В случае досрочного прекращения Договора аренды по любым основаниям требовать возмещения произведенных им расходов на перепланировки, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемых помещений, выполненных с согласия Арендодателя.

*Вариант.* 3.6.3. В любое время отказаться от Договора аренды, письменно известив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.6.4. Выкупить арендованное Имущество в порядке, предусмотренном ст. 6 настоящего Договора.

4. Улучшение арендованного Имущества

4.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Имущества являются собственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Арендатора/Арендодателя)*.

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Имущества. После прекращения Договора Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений (*вариант:* стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается).

5. Арендная плата, обеспечительный платеж. Порядок внесения

5.1. Арендная плата за все передаваемое Имущество устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (*вариант:* без НДС), за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается расчетный период:* месяц, квартал и т.д.). Арендная плата включает (*вариант:* не включает) в себя стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами), потребленных Арендатором за месяц.

5.2. Арендная плата вносится \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Выбрать нужное:*

- не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) банковских дней по истечении очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается расчетный период:* месяц, квартал и т.д.)

- не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) банковских дней до начала очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается расчетный период:* месяц, квартал и т.д.)

- в следующем порядке: \_\_\_\_\_% арендной платы, установленной п. 5.1 настоящего Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (*вариант:* без НДС), не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) банковских дней до начала очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается расчетный период:* месяц, квартал и т.д.), \_\_\_\_\_% арендной платы, установленной п. 5.1 настоящего Договора, что составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (*вариант:* без НДС), не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) банковских дней по истечении очередного \_\_\_\_\_\_\_\_ (*указывается расчетный период:* месяц, квартал и т.д.)

- в соответствии с Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение N \_\_\_\_)

5.3. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.4. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и оплату неустойки в случае нарушения Договора Арендатором.

5.5. При прекращении настоящего Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 5.4 настоящего Договора.

6. Выкуп арендованного Имущества

6.1. Арендатор вправе выкупить Имущество по истечении срока аренды или до его истечения.

6.2. При выкупе Имущества по истечении срока аренды выкупная цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_% - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (*вариант:* НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

6.3. При выкупе Имущества до истечения срока аренды выкупная цена, обусловленная п. 6.2 настоящего Договора, увеличивается (*вариант:* уменьшается) на сумму арендных платежей за период с момента выкупа до окончания установленного срока аренды.

6.4. После внесения выкупной цены в соответствии с п. 6.2 или п. 6.3 настоящего Договора, а также при условии уплаты арендной платы за весь период пользования Имущество переходит в собственность Арендатора.

7. Возврат Имущества Арендодателю

7.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, если предусмотренное п. 6.1 настоящего Договора право Арендатора на выкуп Имущества не реализовано Арендатором.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Имущество к возврату Арендодателю, включая составление Акта возврата (Приложение N \_\_\_\_), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. В случае несвоевременного возврата Имущества Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения сверх суммы штрафа, установленного п. 8.3 настоящего Договора.

8. Ответственность Сторон

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере \_\_\_\_\_% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, а Арендатор обязан уплатить пени.

8.3. За несвоевременную передачу Имущества Сторона вправе потребовать со Стороны, нарушившей Договор, уплаты штрафа в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за каждый день просрочки.

8.4. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение одной Стороной настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и другая Сторона заключила взамен него аналогичный договор, потерпевшая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

8.5. Взыскание неустоек и штрафа не освобождает Сторону, нарушившую настоящий Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.6. Во всех других случаях неисполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия)*.

9.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней уведомить об этом другую Сторону.

9.3. Документ, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом и т.д.)*, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней, то каждая Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

10. Разрешение споров

10.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним, путем переговоров.

10.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Изменение и расторжение Договора

11.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами (*вариант в случае заключения договора аренды на срок не менее года:* и зарегистрированы в установленном законом порядке).

Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

12. Заключительные положения

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

12.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны (*вариант:* в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один - для органа регистрации прав).

12.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон (*вариант в случае заключения договора аренды на срок не менее года:* с момента его государственной регистрации) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

*Вариант.* Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* Арендатор / Арендодатель / Стороны совместно в равных долях).

12.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

12.4.1. График платежей (Приложение N \_\_\_\_) *(при выборе соответствующего условия в рамках п. 5.2 Договора)*.

12.4.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*перечень документации, передаваемой вместе с Имуществом:* техпаспорт, инструкция по эксплуатации, сертификат и т.д.) (Приложение N \_\_\_\_).

12.4.3. Акт приема-передачи Имущества (Приложение N \_\_\_\_).

12.4.4. Акт возврата Имущества (Приложение N \_\_\_\_).

12.4.5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (Приложение N \_\_\_\_\_).

13. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*Вариант.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |