# Договор аренды помещения с находящимся в нем оборудованием

Договор аренды

помещения с находящимся в нем оборудованием

г. [место заключения договора]                                                           [число, месяц, год]

[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, а вместе именуемые "Стороны", полномочия которых на заключение договора прилагаются к экземплярам его для сторон, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора аренды является предоставление Арендодателем за обусловленную сторонами договора плату во временное владение и пользование Арендатора помещения с оборудованием, которые будут использованы Арендатором в своих производственных целях, в том числе целях получения коммерческих результатов в соответствии с конструктивными и эксплуатационными данными имущества, передаваемого в аренду.

1.2. Арендодатель обязуется по Акту приему-передачи (Приложение N 1) передать Арендатору объект недвижимого имущества - помещение общей площадью [цифрами и прописью] кв. м, расположенного по адресу: [вписать нужное], кадастровый N [значение], принадлежащего Арендодателю на праве собственности на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов], (далее по тексту - Помещение), и оборудование, также являющееся собственностью Арендодателя, используемое для осуществления предпринимательской деятельности, перечень и характеристики которого определены в Приложении N 2, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (далее по тексту именуемые вместе - Имущество) .

Одновременно с передачей прав владения и пользования Помещением Арендатору передается право [указать вид права] на часть земельного участка, занятую помещением и необходимую для его использования, площадью [цифрами и прописью] кв. м, кадастровый N [значение], принадлежащего [указать краткое наименование собственника] на праве собственности на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов] (кадастровая карта (план) земельного участка является приложением N 3 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью).

1.3. Помещение вместе с оборудованием предоставляется Арендатору для [указать цели использования].

Предоставляемое в аренду Имущество должно использоваться Арендатором по целевому назначению в соответствии с его конструктивными и эксплуатационными характеристиками.

1.4. Стороны настоящего договора определили, что техническая и коммерческая эксплуатация арендованного имущества должна обеспечивать его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями аренды по настоящему договору.

1.5. Передаваемое Имущество находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявленным к эксплуатируемому промышленному оборудованию, используемому для производственных, потребительских, коммерческих и иных целей в соответствии с конструктивным назначением арендуемого имущества.

1.6. На момент заключения настоящего договора Имущество, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, заложено и не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение (нарушение) изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора аренды.

1.7. Переход права собственности на указанное помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и из расчета [значение] за 1 кв. м в месяц.

Общая стоимость аренды помещения составляет [значение] рублей в месяц.

Арендная плата за пользование оборудованием включена в состав арендной платы за пользование помещением.

2.2. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю безналичным путем, не позднее [значение] числа каждого месяца.

2.3. В арендную плату не входит стоимость коммунальной инфраструктуры (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и теплоснабжение), телефонной связи, средств защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализации. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость данных услуг на основании платежных документов, выставляемых организациями, предоставляющими услуги.

2.4. По соглашению Сторон размер арендной платы может ежегодно изменяться.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Сдать переданное ему помещение в субаренду любому юридическому или физическому лицу, предварительно получив письменное согласие Арендодателя.

Без согласия на то Арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, являющиеся составной частью арендованного оборудования, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по настоящему договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не повлечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушит иных положений настоящего договора аренды предприятия.

3.1.2. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние имущества существенно ухудшились.

3.1.3. На заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору.

3.1.4. С согласия Арендодателя производить улучшения арендованного Имущества.

3.1.5. В случае нарушения Арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта:

- производить капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью, за счет Арендодателя;

- требовать соответственного уменьшения арендной платы;

- требовать расторжения договора и возмещения убытков.

3.1.6. По истечении срока действия договора или при досрочном его расторжении изъять произведенные Арендатором в помещении улучшения, которые могут быть отделены без ущерба для помещения (отделимые улучшения).

3.1.7. После прекращения настоящего договора получить от Арендодателя стоимость неотделимых улучшений помещения, произведенных Арендатором за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Своевременно вносить арендную плату за пользование арендованным имуществом.

3.2.2. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего договора аренды и целевым назначением арендуемого имущества.

3.2.3. Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией арендованного оборудования расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать оборудование в исправном состоянии.

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

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

3.2.6. Возвратить арендованное оборудование в течение [значение] дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по соглашению сторон настоящего договора аренды.

3.2.7. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю имущество в пригодном к использованию состоянии.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Осуществлять проверку состояния помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в удобное для Арендатора время, а также в случае неотложной необходимости.

3.3.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду имущества.

3.3.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует имущество не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

3.3.4. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока, предусмотренного настоящим договором.

3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. Предоставить Арендатору в течение [значение] дней с момента подписания настоящего договора имущество в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными настоящим договором, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в Акте приема-передачи.

3.4.2. Передать вместе с оборудованием, передаваемом в аренду, все относящиеся к нему документы (технические паспорта, инструкции по эксплуатации и др.).

3.4.3. Обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Арендатором арендуемого имущества на условиях настоящего договора.

3.4.4. В присутствии Арендатора по договору аренды проверить исправность сдаваемого в аренду оборудования, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации его либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим оборудованием (имуществом).

3.4.5. Каждые [вписать нужное] года (лет), а также в аварийных ситуациях производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду помещения.

3.4.6. После прекращения действия настоящего договора возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с его согласия.

3.4.7. Принять от Арендатора по акту приема-возврата имущество в [вписать нужное]-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

3.4.8. Арендодатель обязан возвратить Арендатору соответствующую часть уже полученной им арендной платы при досрочном возврате Арендатором оборудования (имущества), переданного ему в аренду. При этом возвращаемая сумма должна исчисляться со дня, следующего за днем фактического возврата оборудования, находившегося в пользовании у Арендатора.

4. Ответственность Сторон и форс-мажор

4.1. 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).

4.2. 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).

4.3. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере [вписать нужное] % от суммы долга за каждый день просрочки.

4.4. В случае использования имущества не в соответствии с условиями настоящего договора или целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в [значение]-кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

4.5. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему договору, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче оборудования 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).

4.6. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

4.7. 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, исключающих 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.

4.8. Ответственность и права Сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. Дальнейшая судьба настоящего договора в таких случаях должна быть определена соглашением Сторон. При недостижении согласия Стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

5. Срок аренды

5.1. Настоящий договор заключен сроком на [вписать нужное].

5.2. Любая из Сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

6. Изменение и прекращение договора

6.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в случаях оформления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

Сторона направляет проект изменений в договор в виде дополнительного соглашения к договору, другая Сторона обязана рассмотреть представленный проект изменений и в течение [значение] дней с момента получения направляет подписанный экземпляр дополнительного соглашения либо мотивированный отказ от внесения представленных изменений.

6.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое имущество не по целевому назначению.

6.2.2. Существенно ухудшает состояние арендуемого имущества.

6.3. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке, если:

6.3.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с его целевым назначением или условиями настоящего договора.

6.3.2. Переданное Арендатору имущество 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.

6.3.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения в установленные настоящим договором сроки.

6.3.4. Имущество в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7. Заключительные положения

7.1. Любые споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат окончательному урегулированию в [указать орган, на рассмотрение которого Стороны намерены передавать возникающие споры].

7.2. Настоящий договор составлен в [количество] экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.3. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов и других данных каждая из Сторон обязана в [вписать нужное] срок в письменной форме сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

7.4. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции на территории Российской Федерации на основании права Российской Федерации и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в соответствии со ст. ст. 29 и 32 ГПК РФ.

7.5. Настоящий договор вступает в силу с даты его регистрации в [наименование регистрирующего органа в случае, если договор аренды подлежит регистрации].

Приложение:

1. Акт приема-передачи арендуемого имущества от [число, месяц, год] (Приложение N 1).

2. Перечень и характеристика арендуемого оборудования Исх. N [вписать нужное] от [число, месяц, год] (Приложение N 2).

3. Кадастровая карта земельного участка (Приложение N 3).

4. План арендуемого помещения (Приложение N 4).

5. Документ, подтверждающий полномочия Арендодателя на право заключения (подписания) настоящего договора (Приложение N 5).

6. Документ, подтверждающий полномочия Арендатора на право заключения (подписания) настоящего договора (Приложение N 6).

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель                        Арендатор

[вписать нужное]                    [вписать нужное]

[вписать нужное]                    [вписать нужное]

М. П.                               М. П.

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>