# Договор аренды здания с огороженной территорией и правом пользования земельным участком

Договор аренды

здания с огороженной территорией и правом пользования земельным участком

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

[Полное наименование арендодателя] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и [полное наименование арендатора] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату объект недвижимого имущества - отдельно стоящее [административное, производственное и др.] здание с огороженной территорией, предназначенное для [целевое назначение], расположенное по адресу: [вписать нужное], кадастровый номер [значение].

1.2. Технические характеристики здания [общая площадь, этажность и др.].

1.3. Здание состоит из нежилых помещений, предназначенных для размещения в них [вписать нужное - офисов, торговых павильонов, размещения производства, содержания животных и др.], имеет сети и системы (оборудование) инженерно-технического обеспечения.

1.4. На момент заключения настоящего договора передаваемое в аренду здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается [указать документ, подтверждающий право собственности].

1.5. По настоящему договору Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования зданием передается право [аренды, пользования] на земельный участок, который занят зданием и необходим для его использования.

1.6. В случае, если земельный участок, на котором находится арендованное здание, будет продан другому лицу, за Арендатором сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

2. Арендная плата и порядок расчетов

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

Общая стоимость аренды здания составляет [вписать нужное] рублей в месяц.

2.2. Установленная в настоящем договоре плата за пользование зданием включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

2.3. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю безналичным путем, не позднее [вписать нужное] числа каждого месяца.

2.4. В арендную плату не входит стоимость коммунальных платежей, потребляемой Арендатором электроэнергии, услуг телефонной связи. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость данных услуг на основании платежных документов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями.

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

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

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

3.1.3. Сдавать нежилые помещения, расположенные в арендованном здании в субаренду.

3.1.4. С согласия Арендодателя производить улучшения арендованного здания.

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.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Своевременно вносить арендную плату.

3.2.2. Пользоваться арендованным зданием в соответствии с условиями настоящего договора аренды и целевым назначением арендуемого здания.

3.2.3. Поддерживать нежилые помещения, расположенные в здании, в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести расходы за коммунальные услуги.

3.2.4. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю здание в пригодном к использованию состоянии.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Осуществлять проверку состояния здания 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 здания.

3.3.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует здание 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 здание в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными настоящим договором.

3.4.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании зданием.

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

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

3.4.5. Принять от Арендатора по передаточному акту здание в [значение]-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

4. Срок аренды

4.1. Настоящий договор заключен на срок [вписать нужное] с [число, месяц, год] по [число, месяц, год].

4.2. Если Арендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендодателя не менее, чем за [срок] до окончания действия настоящего договора.

4.3. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

4.4. Если Арендатор продолжает пользоваться зданием после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5. Изменение и прекращение договора

5.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.

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

- грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое здание не по целевому назначению;

- существенно ухудшает состояние арендуемого здания;

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

- Арендодатель не предоставляет здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию зданием в соответствии с его целевым назначением или условиями настоящего договора;

- 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;

- Арендодатель не производит капитальный ремонт здания в установленные настоящим договором сроки;

- здание в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. Ответственность сторон по договору

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки (реальный ущерб), причиненные задержкой возврата сданного внаем здания.

6.3. Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду здания, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

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

6.5. В случае использования здания 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).

7. Заключительные положения

7.1. Передача здания Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2. В случае прекращения настоящего договора арендованное здание должно быть возвращено Арендодателю по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

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

7.4. На момент заключения настоящего договора Арендодатель гарантирует, что здание, сдаваемое в аренду, не заложено, не арестовано, не обременено правами и не является предметом исков третьих лиц.

7.5. 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].

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

7.7. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

7.8. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель                        Арендатор

[вписать нужное]                    [вписать нужное]

М. П.                               М. П.

Приложение

к договору аренды здания

Передаточный акт по договору аренды здания

г. [место подписания акта]                                                              [число, месяц, год]

[Полное наименование арендодателя] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и [полное наименование арендатора] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия действовать от имени юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату объект недвижимого имущества - отдельно стоящее [административное, производственное и др.] здание с огороженной территорией, предназначенное для [целевое назначение], расположенное по адресу: [вписать нужное], кадастровый номер [значение].

2. Технические характеристики здания [общая площадь, этажность и др.].

3. Здание состоит из нежилых помещений, предназначенных для размещения в них [вписать нужное - офисов, торговых павильонов, размещения производства, содержания животных и др.], имеет сети и системы (оборудование) инженерно-технического обеспечения.

Одновременно с передачей прав владения и пользования зданием Арендатору передается право [аренды, пользования] на земельный участок, который занят зданием и необходим для его использования.

4. На момент приема-передачи здание находится в следующем техническом состоянии:

- Стены, перегородки - [материал стен, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Потолки (перекрытия) - [материал перекрытия, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Полы - [материал, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Окна - [материал рам, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Двери (наружные и внутренние) - [материал, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

- Внутренние коммуникации - [материал, отделка, техническое состояние, объем работ по ремонту].

5. Оценка общего состояния здания - [вписать нужное].

6. Обязательство Арендодателя передать здание Арендатору считается исполненным после предоставления его Арендатору во владение и пользование и подписания Сторонами настоящего акта.

7. При прекращении договора аренды арендованное здание должно быть возвращено Арендодателю по передаточному акту, подписанному обеими Сторонами.

8. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

9. Подписи Сторон:

Арендодатель                       Арендатор

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

М. П.                              М. П.

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