# Договор аренды имущественного комплекса

Договор аренды имущественного комплекса

[указать место заключения договора]                  [число, месяц, год]

[Полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [указать наименование документа, подтверждающего полномочия], с одной стороны и [полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [указать наименование документа, подтверждающего полномочия], с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование сооружение и оборудование, смонтированное в нем, представляющее собой имущественный комплекс, действующий с завершенным производственным циклом, именуемый в дальнейшем "комплекс", а Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату в размере, порядке и на условиях, указанных в разделе 4 настоящего договора, и по окончании срока действия настоящего договора возвратить комплекс Арендодателю. Описание имущественного комплекса дано в приложении N 1 к настоящему договору. Площадь нежилого помещения имущественного комплекса, а также его расположение (местонахождение) определяются согласно экспликации и поэтажному плану технического паспорта (приложение N 3 к настоящему договору) (Инв. N [вписать нужное]), выданного [указать наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию недвижимости] по состоянию на [число, месяц, год] с изменениями по состоянию на [число, месяц, год].

1.2. Арендуемый комплекс не является юридическим лицом, а входит в состав предприятия Арендодателя.

1.3. На момент заключения настоящего договора сдаваемый в аренду комплекс принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании [перечислить правоустанавливающие документы].

Право собственности [указать полное наименование Арендодателя] на [указать наименование объекта недвижимости] общей площадью [указать цифрами и прописью] кв. м зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [число, месяц, год] за N регистрации [вписать нужное] согласно Свидетельству о государственной регистрации права серия [вписать нужное] N [вписать нужное], выданному [указать наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним] [число, месяц, год].

1.4. Предоставляемый Арендодателем во временное владение и пользование комплекс будет использоваться Арендатором в производственных целях и в целях получения коммерческих результатов.

1.5. Арендодатель гарантирует, что до заключения настоящего договора имущественный комплекс никому не продан, не заложен, никому по закону не передан и не обещан в дарение, в споре и под арестом не состоит, на него не распространяются права третьих лиц в связи с арендой, временным пользованием, залогом.

2. Обязанности и права сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

- в течение [значение] рабочих дней после подписания настоящего договора передать во владение и пользование Арендатора по передаточному акту комплекс, находящийся на территории предприятия Арендодателя по адресу: [указать адрес];

- предоставить Арендатору комплекс во владение и пользование в исправном состоянии, пригодном для использования его в целях, указанных в пункте 1.4. настоящего договора;

- в присутствии Арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду комплекса, а также ознакомить Арендатора с правилами его эксплуатации;

- оказывать Арендатору в период действия настоящего договора консультационную, информационную, техническую и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором сооружения и установленного в нем оборудования, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему договору;

- в случае выхода из строя оборудования, установленного в сооружении, по согласованию с Арендатором рассмотреть вопрос о возможной замене вышедшего из строя оборудования.

2.2. Арендодатель вправе:

- потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования комплекса не в соответствии с условиями договора аренды или назначением арендованного комплекса;

- в случаях существенного нарушения Арендатором установленного порядка внесения арендной платы потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей (пункт 5 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.3. Арендатор обязуется:

- использовать комплекс в соответствии с его назначением и целью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, а также нести расходы на его содержание и поддерживать его в рабочем состоянии;

- уплачивать Арендодателю арендную плату в размере и сроки, согласованные сторонами в статье 4 настоящего договора;

- осуществлять текущий ремонт комплекса и поддерживать его в рабочем состоянии;

- возместить Арендодателю убытки, которые могут быть причинены в случае гибели или повреждения комплекса, если Арендодатель докажет, что убытки произошли в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего договора аренды;

- в сроки, установленные в статье 4 настоящего договора, вносить арендную плату за пользование полученным в аренду комплексом;

- в течение срока действия настоящего договора осуществлять расчеты в установленные сроки за услуги, предоставляемые коммунальными и иными службами городского хозяйства;

- возвратить арендованный комплекс в течение [значение] дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в том состоянии, в котором он был принят в аренду, с учетом нормального износа.

2.4. Арендатор вправе с предварительного письменного согласия Арендодателя:

- сдавать комплекс в субаренду;

- передать свои права и обязанности по договору другому лицу;

- предоставлять арендованный комплекс в безвозмездное пользование;

- отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ.

Во всех указанных выше случаях, кроме сдачи в субаренду, ответственность по обязательствам по настоящему договору несет Арендатор перед Арендодателем.

3. Порядок предоставления и возврата комплекса

3.1. Арендодатель в течение [значение] дней с момента подписания настоящего договора обязан передать Арендатору сооружение в объеме и количестве установленного в нем оборудования, перечисленного в приложении N 1 к настоящему договору, по передаточному акту, который является приложением N 2 к настоящему договору.

3.2. Передаваемый в аренду комплекс должен находиться в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому промышленному оборудованию, используемому в производственных, потребительских, коммерческих и иных целях в соответствии с конструктивным назначением оборудования, входящего в состав сооружения, и условиями настоящего договора. Техническая и коммерческая эксплуатация арендованного комплекса должна обеспечивать его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями аренды по договору.

3.3. Арендатор направляет своих представителей для участия в осмотре и приемке комплекса в аренду. Представители Арендатора участвуют в проверке состояния сооружения и технического состояния оборудования, комплектности и работоспособности комплекса в целом.

3.4. Арендодатель обязан передать технические паспорта, инструкции по эксплуатации, сертификаты качества на установленное в сооружении оборудование, а также свидетельства электробезопасности и систем очистки воды комплекса. При необходимости направить своего специалиста для ознакомления с правилами технической эксплуатации переданного в аренду комплекса.

3.5. В случае выхода из строя оборудования, установленного в сооружении, по причинам, не зависящим от Арендатора, Арендодатель обязан в течение [значение] календарных дней устранить неполадки или заменить вышедшие из строя детали исправными.

3.6. За время, в течение которого Арендатор не имел возможности использовать комплекс по назначению вследствие выхода из строя оборудования, арендная плата не взимается и срок аренды, соответственно, продлевается.

3.7. Если комплекс вышел из строя вследствие неправильной эксплуатации или использования его по назначению Арендатором, ремонт или замена производится Арендодателем за счет Арендатора.

3.8. Срок нахождения комплекса в аренде исчисляется со дня подписания передаточного акта.

3.9. При возврате комплекса Арендодателем производится проверка его комплектности и технический осмотр оборудования в присутствии представителя Арендатора.

В случае некомплектности или неисправности оборудования составляется двусторонний акт, который служит основанием для предъявления претензий.

Если Арендатор отказался подписывать акт, об этом делается соответствующая отметка в акте, который составляется с участием представителя независимой компетентной организации.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Стоимость пользования комплексом, переданным во владение и пользование Арендатору, за полный срок его аренды [значение] месяцев составляет [сумма цифрами и прописью] рублей.

4.2. Сумма арендной платы по настоящему договору выплачивается Арендатором ежемесячно равными долями (1/ [в знаменателе указывается количество месяцев аренды]) стоимости аренды, что составляет сумму платежа в размере [сумма цифрами и прописью] рублей в месяц.

4.3. Оплата аренды осуществляется Арендатором путем перечисления в безналичном порядке причитающейся суммы на расчетный счет Арендодателя. Указанные платежи должны осуществляться Арендатором до [значение] числа каждого календарного месяца.

4.4. Размер арендной платы является фиксированным и пересмотру в течение первых [значение] месяцев аренды не подлежит. В дальнейшем размер арендной платы при наличии в этом объективной реальности может быть по соглашению сторон изменен в сроки, которые будут определены сторонами по настоящему договору, но не чаще одного раза в год.

4.5. В сумму арендной платы не включены расходы на отопление, водоснабжение (горячая и холодная вода).

4.6. Все эксплуатационные расходы, а именно: ежедневная уборка внутри комплекса и территории вокруг комплекса, уборка мусора и снега, оплата круглосуточной охраны комплекса, техническое обслуживание сети отопления, канализации, водоснабжения, вентиляции, электроснабжения - Арендатор оплачивает самостоятельно.

4.7. Коммунальные услуги, электроэнергия, услуги телефонной связи оплачиваются Арендатором ежемесячно в течение [значение] банковских дней с даты представления Арендодателем счетов.

4.8. Арендная плата взимается с даты подписания передаточного акта о передаче комплекса в аренду Арендатору до даты подписания передаточного акта при возврате Арендодателю комплекса.

4.9. Доходы и продукция, полученные Арендатором в результате использования им арендованного комплекса, являются собственностью Арендатора.

4.10. Арендатор вправе требовать от Арендодателя уменьшения арендной платы, если существенно ухудшилось техническое состояние оборудования, установленного в сооружении, в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять и за результат наступления которых не несет ответственности.

5. Срок аренды комплекса

5.1. Срок аренды комплекса составляет [значение] месяцев с момента подписания передаточного акта Арендатором и Арендодателем.

5.2. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

5.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по настоящему договору, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за [значение] месяцев до истечения срока аренды по настоящему договору (пункт 1 статьи 621  Гражданского кодекса Российской Федерации).

5.4. Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если Арендатор продолжает пользоваться комплексом после истечения срока аренды при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6. Условия улучшения арендованного комплекса

6.1. Арендатор вправе проводить улучшения арендованного по настоящему договору оборудования, установленного в сооружении за свой счет и которое может быть отделено без вреда для оборудования и сооружения. Данные улучшения являются собственностью Арендатора. По соглашению сторон договора Арендодатель вправе оплатить расходы Арендатора по улучшению оборудования и сооружения в период аренды, после чего указанные улучшения переходят в его собственность.

6.2. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору его расходы по улучшению оборудования и сооружения, находящихся в аренде у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для оборудования и сооружения и осуществлены Арендатором без согласия на то Арендодателя.

6.3. Любые улучшения оборудования и сооружения (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока настоящего договора аренды за счет амортизационных отчислений от комплекса, являются собственностью Арендодателя по настоящему договору.

7. Права на земельный участок

7.1. Арендодатель одновременно с передачей прав владения и пользования комплексом как недвижимостью передает Арендатору и права пользования на ту часть земельного участка, которая занята комплексом и которая необходима для использования арендованного комплекса в соответствии с условиями настоящего договора.

7.2. Упомянутый земельный участок не является собственностью Арендодателя, и сдача в аренду комплекса по настоящему договору осуществляется Арендодателем с согласия на то собственника этого земельного участка. Арендатор обязуется пользоваться этим земельным участком в соответствии с условиями пользования им, установленными в договоре [указать наименование договора], заключенном между Арендодателем и [указать краткое наименование собственника земельного участка] [число, месяц, год].

8. Страхование и риск случайной гибели или повреждения

8.1. В период срока действия настоящего договора риск случайной гибели или случайного повреждения арендованного комплекса переходит на Арендатора с момента подписания передаточного акта о передаче в аренду комплекса.

8.2. С момента, указанного в пункте 9.1 настоящего договора, на Арендаторе лежит бремя ответственности за сохранность и целостность комплекса, взятого в аренду и принятого от Арендодателя в установленном порядке.

8.3. Арендатор обязуется осуществить на весь период аренды страхование арендованного комплекса и страхование ответственности за ущерб, который может быть причинен третьим лицам непосредственно переданным в аренду комплексом в связи с его эксплуатацией.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате таких событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

В этом случае установленные сроки выполнения обязательств переносятся на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее [значение] дней с момента их наступления.

9.3. Доказательством наличия действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий будет считаться свидетельство, выдаваемое Торговопромышленной палатой Российской Федерации или ее отделением в месте нахождения соответствующей стороны.

9.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пункте 9.1 настоящего договора, и их последствия продолжают действовать более [значение] месяцев, настоящий договор подлежит расторжению.

10. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Если в результате неправильной эксплуатации и использования комплекса Арендатором причинен ущерб комплексу, Арендатор обязан возместить убытки Арендодателю.

10.3. При неуплате Арендатором в установленные сроки арендных платежей, а также других установленных настоящим договором платежей Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере [значение] % с суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки, однако сумма неустойки не должна превышать [значение] % суммы просроченной задолженности. В случае задержки платежа на срок более [значение] дней Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

10.4. В случае использования арендуемого комплекса не для целей, указанных в пункте 1.4 настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере [значение] % от суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего договора.

10.5. Арендодатель в случае просрочки в сдаче арендуемого комплекса Арендатору выплачивает последнему неустойку в размере [значение] % от суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего договора.

10.6. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему договору комплекса, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче в аренду Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

10.7. В случаях, когда недостатки арендованного комплекса были оговорены при заключении договора или должны были быть выявлены при осмотре сооружения или проверке исправности оборудования, установленного в сооружении, при передаче его Арендатору в аренду, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.

10.8. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный арендуемым комплексом третьим лицам. При этом Арендатор вправе требовать в порядке регресса с Арендодателя возмещения понесенных убытков, если докажет, что убытки возникли по вине Арендодателя.

11. Досрочное расторжение договора

11.1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут:

по обоюдному согласию сторон с письменным уведомлением за [значение] месяца.

11.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

- использует арендованное сооружение и установленное в нем оборудование с существенным нарушением условий договора или его назначения, или с неоднократными нарушениями;

- не выполняет обязанностей по поддержанию комплекса в надлежащем рабочем состоянии;

- существенно ухудшает техническое состояние комплекса.

11.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут досрочно, если:

- обнаружены недостатки, которые существенно затрудняют использование комплекса по целевому назначению;

- комплекс в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

12. Прочие условия. Заключительные положения

12.1. Руководство по технической эксплуатации и содержанию комплекса возлагается на Арендатора.

12.2. Арендатор и Арендодатель примут все меры к разрешению всех споров и/или разногласий, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, путем переговоров.

12.3. В случае, если стороны не могут прийти к соглашению, все споры и/или разногласия, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат разрешению в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, подлежит применению законодательство РФ.

12.5. После подписания настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка по нему теряют силу.

12.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

12.7. Настоящий договор составлен и подписан в трех подлинных экземплярах (по одному экземпляру для Арендодателя и Арендатора), а также один экземпляр для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество. Все три экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

12.8. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество.

12.9. Приложения NN 1-3 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.10. Вся переписка между Арендодателем и Арендатором осуществляется путем направления писем, телеграмм, телексов, а также по электронной почте.

Приложения:

1. Приложение N 1 на [значение] л.

2. Приложение N 2 на [значение] л.

3. Приложение N 3 на [значение] л.

4. Договор аренды земельного участка от [число, месяц, год] (копия - 1 экз.)

13. Подписи, адреса и реквизиты сторон

Арендодатель                       Арендатор

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

М. П.                              М. П.

Приложение N 1

к договору аренды от [число, месяц, год]

Состав и описание имущественного комплекса, передаваемого в аренду

В аренду передается имущественный комплекс различного рода оборудования и сооружение, представляющие собой [указать название имущественного комплекса, например: пункт мойки грузовых и легковых автотранспортных средств и т. д.] и действующие как имущественный комплекс с завершенным производственным циклом.

Имущественный комплекс находится по адресу: [вписать нужное].

Кадастровый номер [вписать нужное].

Площадь [вписать нужное].

[вписать нужное].

[Необходимо указать все данные об арендуемом имущественном комплексе, например, полное описание сооружения, в котором смонтирована мойка или линия по производству, указать материал, конструкции стен, кровли, состояние и наличие системы электроснабжения, инженерных сетей и коммуникаций, очистных сооружений, количество линий, подъезды и выезды, указать, какие товары производятся на этой линии и т. д.]

Перечень оборудования, входящего в состав имущественного комплекса

Г————T—————————————————T———————————————T———————————————T———————————————¬

| N  |  Наименование   |Эксплуатацион- |Количество/шт. |  Балансовая   |

|п/п |  оборудования,  |      ные      |               |стоимость/руб. |

|    |идентификационные|характеристики |               |               |

|    |    признаки     |               |               |               |

+————+—————————————————+———————————————+———————————————+———————————————+

| 1  |                 |               |               |               |

+————+—————————————————+———————————————+———————————————+———————————————+

| 2  |                 |               |               |               |

+————+—————————————————+———————————————+———————————————+———————————————+

Подписи, адреса и реквизиты сторон

Арендодатель                      Арендатор

[вписать нужное]                  [вписать нужное]

[вписать нужное]                  [вписать нужное]

М. П.                             М. П.

Приложение N 2

к договору аренды от [число, месяц, год]

Передаточный акт

[указать место заключения договора]                 [число, месяц, год]

[Полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [указать наименование документа, подтверждающего полномочия], с одной стороны и [полное наименование юридического лица], именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [указать наименование документа, подтверждающего полномочия], с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в пользование свободный от имущественных прав и претензий третьих лиц имущественный комплекс [указать наименование], расположенный по адресу: [вписать нужное].

2. Арендатор принимает имущественный комплекс во временное пользование в качественном состоянии как он есть на день подписания договора аренды. Арендодатель также передает Арендатору [указать передаваемые дополнительные принадлежности и документы, например, ключи, техническую документацию и т. д.].

3. При приеме-передаче объекта недвижимости стороны установили, что состояние имущественного комплекса, входящего в его состав оборудования, а также системы электроснабжения, инженерных сетей и коммуникаций удовлетворительное. Претензий по техническому и санитарному состоянию имущественного комплекса Арендатор не имеет. Стороны установили, что видимые недостатки переданного имущественного комплекса не являются основанием для расторжения договора аренды.

4. Настоящий акт свидетельствует факт передачи вышеуказанного имущественного комплекса от Арендодателя к Арендатору.

5. Настоящий акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из который хранится в делах [указать наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним] по адресу: [указать адрес], а два других передаются Арендодателю и Арендатору.

Подписи, адреса и реквизиты сторон

Арендодатель                      Арендатор

[вписать нужное]                  [вписать нужное]

[вписать нужное]                  [вписать нужное]

М. П.                             М. П.

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