**Договор N \_**
**аренды здания**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.), именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующ \_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Устава, доверенности), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.), именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ \_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, доверенности), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. СРОК ДОГОВОРА. СРОК АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (вариант: во временное пользование) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ здание общей площадью \_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предназначенное для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Здание), имущественный состав и технические характеристики, состояние которого приведены в акте приема-передачи (Приложение N \_\_\_) , а также передать права на земельный участок общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, занятый Зданием и необходимый для его использования.

1.1.1. Здание обеспечено:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (отоплением от ЦТП, водопроводом, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернета на \_\_\_\_\_ кбит/с)

1.1.2. Здание оборудовано пожарной и охранной сигнализацией и находится под охраной на основании договора N \_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., заключенного между Арендодателем и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.3. На время действия настоящего Договора Арендатор вправе пользоваться местами для парковки, отведенными Арендодателю (расположение мест для парковки указано на прилагаемом к настоящему Договору плане земельного участка, занятого Зданием и необходимого для его использования).

1.1.4. Фактическое состояние Здания на момент заключения Договора - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (частной собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления ) что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав (или: Единого государственного реестра недвижимости) от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., N \_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (Вариант для случаев, когда имущество принадлежит арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления: согласие собственника на передачу имущества в аренду выражено в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .)

1.3. Здание будет использоваться для ведения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1.4.1. Границы территории земельного участка установлены на местности и закреплены межевыми знаками.

1.4.2. Фактическое состояние земельного участка на момент заключения Договора - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

1.6. Течение срока аренды начинается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Здания и земельного участка и прекращается одновременно с окончанием срока действия настоящего Договора.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания Сторонами настоящего Договора передать Договор и необходимые документы в государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.2. Передать Арендатору Здание, земельный участок, занятый Зданием, места для парковки и документы по акту приема-передачи не позднее "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

2.1.3. Произвести за свой счет капитальный ремонт Здания в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих мероприятий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе благоустройство прилегающего земельного участка.

2.1.4. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, принять необходимые меры по устранению ее последствий в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента, когда Арендодатель узнал об аварии.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно вносить арендную плату.

2.2.2. Пользоваться Зданием по назначению.

2.2.3. Производить за свой счет текущий ремонт Здания и нести расходы на его содержание. Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих мероприятий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе на прилегающем земельном участке - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с периодичностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю.

2.2.5. Не проводить реконструкцию Здания, переоборудование и другие капитальные работы без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента прекращения настоящего Договора или его расторжения вернуть Арендодателю Здание, земельный участок и места для парковки в состоянии, в котором они были получены, с учетом нормального износа по акту возврата (Приложение N \_\_\_\_\_\_).

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и уплачивается в следующем порядке: (указать период) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . Арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено Здание. Плата за пользование местами для парковки составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (указать период)

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию одной из Сторон, но не чаще одного раза в год (вариант: в течение срока настоящего Договора), при этом Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, обязана направить другой Стороне проект дополнительного соглашения. Сторона, получившая проект, обязана в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента его получения направить контрагенту протокол разногласий или в случае согласия с новыми условиями вернуть инициатору пересмотра арендной платы подписанное соглашение, которое вступает в силу с момента его государственной регистрации.

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

3.4. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору.

4. УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ

4.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Здания являются его собственностью (иное может быть предусмотрено Договором).

4.2. В случае когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Здания, неотделимые без вреда для имущества, Арендатор имеет право после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений (иное может быть предусмотрено Договором).

4.3. Стоимость неотделимых улучшений Здания, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае если Арендодатель не передал Здание в указанный в пп. 2.1.2 настоящего Договора срок, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения Арендатором срока возврата Здания Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата пени и/или возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

5.5. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и Арендодатель заключил взамен него аналогичный договор, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок . При этом Арендатор обязан в письменной форме уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для государственного органа регистрации недвижимости.

7.4. Приложения:

7.4.1. Кадастровый паспорт Здания (Приложение N \_\_\_\_).

7.4.2. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение N \_\_\_\_).

7.4.3. Поэтажный план Здания (Приложение N \_\_\_\_).

7.4.4. План земельного участка (Приложение N \_\_\_\_).

7.4.5. Акт приема-передачи Здания и земельного участка (Приложение N \_\_\_).

7.4.6. Акт возврата Здания и земельного участка (Приложение N \_\_\_).

7.4.7. Копии документов, подтверждающих право Арендодателя сдавать в аренду Здание и земельный участок (Приложение N \_\_\_\_).

8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН