

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ

г. \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор, именуемый далее «Договор», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование и владение нежилое здание, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., кадастровый номер \_\_\_\_\_, для использования в хозяйственной деятельности Арендатора.

1.2. К настоящему Договору прилагаются: технический паспорт здания, поэтажный план, кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположено здание. Земельный участок, на котором расположено здание, находится в аренде у Арендодателя. Арендатору предоставляется право пользования этим участком, необходимым для эксплуатации здания, кадастровый номер участка: \_\_\_\_\_.

1.3. Срок аренды составляет \_\_\_\_\_ лет, с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

1.4. Доходы, полученные Арендатором от использования арендованного помещения, являются его собственностью.

1.5. Реорганизация Арендодателя или смена собственника здания не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.6. На протяжении всего срока аренды Арендодатель не имеет права передавать указанное в пункте 1.1 здание третьим лицам, за исключением Арендатора.

1.7. Арендодатель гарантирует отсутствие каких-либо прав третьих лиц на сдаваемое в аренду помещение.

1.8. Право собственности Арендодателя на здание подтверждается \_\_\_\_\_.

1.9. Техническое состояние здания и земельного участка отражено в акте приема-передачи.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

- Передать Арендатору здание по акту приема-передачи в течение \_\_\_\_\_ дней с момента подписания Договора. Акт должен содержать подробное описание технического состояния здания на момент передачи.
- Не препятствовать законному использованию Арендатором арендованного помещения.
- Производить капитальный ремонт здания за свой счет в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.
- В случае чрезвычайных ситуаций (пожар, затопление и т.п.) незамедлительно устранять последствия за свой счет. Арендатор возмещает ущерб только в случае доказанной вины. При этом, если Арендатор устранит ущерб самостоятельно, Арендодатель возместит ему расходы или зачет их в счет арендной платы.
- Обеспечить беспрепятственный доступ к зданию сотрудников, транспорта и посетителей Арендатора.

- Обеспечить бесперебойную работу инженерных коммуникаций, необходимых для деятельности Арендатора.

#### 2.2. Арендатор обязуется:

- Использовать здание в соответствии с пунктом 1.1 Договора.
- Содержать здание в надлежащем состоянии и чистоте.
- Вносить арендную плату в установленные сроки.
- За месяц письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении помещения (включая досрочное).
- Производить текущий ремонт здания.

#### 2.3. Арендатор имеет право:

- Передавать здание или его часть в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование или закладывать арендные права (с/без согласия Арендодателя). Все полученные доходы являются собственностью Арендатора.
- В случае досрочного расторжения Договора требовать возмещения расходов на капитальный ремонт, если таковой был произведен, а также других затрат на улучшение эксплуатационных качеств здания.
- Отказаться от Договора, уведомив Арендодателя за один месяц.

2.4. В случае обнаружения недостатков в здании в течение \_\_\_\_\_ дней после передачи по акту приема-передачи, Арендатор вправе:

- Требовать бесплатного устранения недостатков.
- Требовать уменьшения арендной платы.
- Требовать возмещения расходов на устранение недостатков.
- Удержать сумму расходов на устранение недостатков из арендной платы.

2.5. Арендатор может производить улучшения и перепланировку помещения с письменного согласия Арендодателя, соблюдая все необходимые нормы и правила.

2.6. Право собственности на здание переходит к Арендатору после полного погашения выкупной цены, указанной в пункте 3.4, в установленные сроки. При этом Арендатор приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях, что и Арендодатель.

### **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ВЫКУПНАЯ ЦЕНА**

3.1. Ежемесячная арендная плата составляет \_\_\_\_\_ рублей, включая НДС. Арендодатель не вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы.

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату до 10 числа каждого месяца.

3.3. По письменному соглашению сторон возможен зачет встречных требований по арендной плате.

3.4. Выкупная цена здания составляет \_\_\_\_\_ рублей. Арендатор погашает ее путем внесения арендной платы в течение срока аренды. Оставшаяся сумма вносится в течение 10 банковских дней после окончания срока аренды. Выкупная цена (включает/не включает) стоимость переоформления прав на земельный участок.

3.5. Арендная плата (включает/не включает) коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Сторона, причинившая ущерб другой стороне, обязана возместить убытки, включая упущенную выгоду, и уплатить штраф в размере \_\_\_\_\_ % от суммы ущерба.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

5.2. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке, если Арендатор:

- 
- Существенно нарушает условия Договора или назначение здания.
- Существенно ухудшает состояние здания.
- Дважды подряд просрочит оплату арендной платы.
- Не производит текущий ремонт здания (после письменного предупреждения).

5.3. Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке, если:

- Арендодатель не предоставляет здание в пользование или создает препятствия.
- Здание имеет недостатки, не оговоренные в Договоре и не обнаруженные Арендатором при осмотре.
- Здание стало непригодным для использования по независящим от Арендатора причинам.
- Арендодатель не производит капитальный ремонт, являющийся его обязанностью.

#### 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. В выкупную стоимость входят арендные платежи и стоимость произведенных Арендатором улучшений.

6.2. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой стороны и один для регистрации.

6.3. Договор вступает в силу после государственной регистрации.

#### 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_

Банк: \_\_\_\_\_

Расчетный счет: \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_

Арендодатель:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_

Банк: \_\_\_\_\_

Расчетный счет: \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_

#### 8. ПОДПИСИ СТОРОН

\_\_\_\_\_ (Арендодатель)

\_\_\_\_\_ (Арендатор)