**ДОГОВОР**

**аренды недвижимого имущества**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(место заключения договора)

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 (дата заключения договора)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и индивидуальный предприниматель – глава крестьянского (фермерского) хозяйства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

 1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование, а Арендатор принимает объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м (далее – «Объект»)

Технические характеристики Объекта (назначение (жилое/нежилое), этажность, общая площадь и другие характеристики).\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Площадь земельного участка под арендуемым «Объектом» и предназначенной для его использования \_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

 Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Объект, указанный в п. 1.1 настоящего договора принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Настоящий Договор заключается сроком до «31» декабря 2021 года.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору указанный в [п. 1.1](#Par289) Договора «Объект» по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

3.1.2. Обеспечить создание необходимых условий для эффективного использования арендуемого «Объекта» и поддержание его в надлежащем состоянии.

3.1.3. В случае нанесения ущерба «Объекту» вследствие обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению их последствий.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать арендуемый «Объект» исключительно по прямому назначению, указанному в [пункте 1.1](#Par289) Договора.

3.2.2. Содержать арендуемый «Объект» в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном, др.), производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Имущества.

3.2.3. Не производить перепланировки и переоборудования арендуемого «Объекта» без письменного разрешения Арендодателя.

3.2.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении арендуемого «Объекта» как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, и сдать «Объект» Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3.2.5. Ежеквартально представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы в соответствии с условиями Договора.

3.2.6. Не сдавать арендуемый «Объект» как в целом, так и его часть, в субаренду и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять «Объект» в безвозмездное пользование, а также отдавать в залог и вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.7. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом «Объекте» неотделимые улучшения, составляющие принадлежность «Объекта» и неотделимые без вреда для его конструкций.

3.2.8. За три месяца до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

3.3. Оплата коммунальных и эксплуатационных расходов производится по отдельным заключенным Арендатором договорам.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

 4.1. Размер арендной платы за «Объект» составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в квартал.

4.2. Арендная плата устанавливается в рублях Российской Федерации и вносится Арендатором путем перечисления на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ предоплатой за следующий квартал не позднее 20 числа последнего месяца предыдущего квартала.

4.3. Арендная плата начисляется с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Перечисление первого арендного платежа осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Размер арендной платы может изменяться с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.5. Арендная плата по Договору аренды помещения, включает арендную плату за земельный участок пропорционально арендуемой площади, если с арендатором не заключен договор аренды земельного участка.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Ответственность Арендодателя:

5.1.1. За непредставление Арендатору в установленный срок по вине Арендодателя «Объекта» Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Арендатора:

5.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от размера квартальной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

5.2.2. За невыполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором ([пункты 3.2.1](#Par325), [3.2.2](#Par326), [3.2.3](#Par327), [4.2](#Par346), [4.3](#Par351)), Арендатор уплачивает штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2.3. При неисполнении обязанности, предусмотренной [пунктом 3.2.4](#Par328) Договора, Арендатор возмещает Арендодателю убытки и выплачивает неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.3. Уплата неустойки (пени), установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

5.4. При неисполнении [пункта 3.2.6](#Par330) Договора Арендатор обязан уплатить в соответствующий бюджет штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, при этом Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор.

5.5. В течение пяти дней с момента прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, Арендатор обязан вернуть Арендодателю арендуемые помещения по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа.

**6. Изменение, расторжение, прекращение договора**

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке:

6.2.1. При использовании «Объекта» в целом или его части с существенным нарушением условий Договора.

6.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого «Объекта».

6.2.3. В случае невнесения Арендатором арендной платы более чем 2 (два) раза подряд.

6.3. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.4. В случаях обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Договора прекращается, при этом расходы, понесенные Сторонами в связи с исполнением Договора, распределяются справедливо между Сторонами.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

**7. Особые условия**

7.1. Капитальный ремонт «Объекта» осуществляется Арендатором по согласованию с Арендодателем. Расходы Арендатора на капитальный ремонт являются основанием для зачета указанных расходов в счет арендной платы по настоящему договору.

В случае проведения Арендатором капитального ремонта в соответствии с настоящим пунктом Договора необходимо заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору, в котором будут урегулированы сроки, объем, план-график проведения ремонта.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого «Объекта» не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

7.3. Неотделимые улучшения «Объекта» производятся Арендатором только на основании письменного разрешения Арендодателя. Стоимость произведенных улучшений по окончании срока аренды не возмещается.

7.4. Если «Объект», переданный в аренду, выбывает из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, с даты досрочного выбытия «Объекта» из строя до окончания срока действия настоящего Договора.

7.5. Защита имущественных прав Сторон осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. Рассмотрение и урегулирование споров**

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. Прочие положения**

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, внесением изменений и дополнений к нему, несет Арендатор.

9.3. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию по месту нахождения недвижимого имущества в пределах соответствующего регистрационного округа.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

**10. Приложения к настоящему Договору**

10.1. К Договору прилагаются:

10.1.1. Приложение № 1 - Кадастровый паспорт земельного участка, оформленный в установленном порядке;

10.1.2. Приложение № 2 - Копии (выписка из) технического паспорта, изготовленного организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства.

11. Адреса и реквизиты Сторон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ |  | АРЕНДАТОР |
|  |  |  |
| Адрес |  | Адрес |
|  |  |  |
| ОГРН |  | ОГРН |
| ИНН/КПП |  | ИНН/КПП |
| БИК |  | БИК |
| Р/С |  | Р/С |
| Наименование банка |  | Наименование банка |
| К/С |  | К/С |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

АКТ № \_\_\_\_\_

Акт приема-передачи недвижимого имущества

к договору аренды недвижимого имущества

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и индивидуальный предприниматель – глава крестьянского (фермерского) хозяйства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт-приема передачи о нижеследующем:

 Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование, а Арендатор принимает объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Объект»)

Технические характеристики Объекта:

*Год постройки\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

Назначение объекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Материал исполнения стен\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Площадь земельного участка под арендуемым «Объектом» и предназначенной для его использования \_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

 Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

До подписания настоящего акта приема-передачи «Объект» Арендатором осмотрен, техническое состояние объекта недвижимого имущества удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с назначением.

Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

 ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 М.П. М.П.