

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ)

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование за плату здание (сооружение), указанное в пункте 1.2 настоящего Договора (далее — «Объект»), а Арендатор обязуется принять Объект, своевременно вносить арендную плату и возвратить Объект по окончании срока действия Договора.

**1.2.** Объектом аренды по настоящему Договору является здание (сооружение) со следующими характеристиками:

**1.2.1.** адрес (место расположения): \_\_\_\_\_;

**1.2.2.** кадастровый номер: \_\_\_\_\_;

**1.2.3.** общая площадь: \_\_\_\_\_ кв. м;

**1.2.4.** этажность: \_\_\_\_\_;

**1.2.5.** материал стен: \_\_\_\_\_;

**1.2.6.** назначение Объекта: производственное / складское / административное / торговое (нужное указать) \_\_\_\_\_.

**1.3.** Арендодатель гарантирует, что является собственником Объекта (или иным уполномоченным лицом), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора.

**1.4.** Арендатор использует Объект по следующему целевому назначению: \_\_\_\_\_. Изменение целевого назначения допускается только с письменного согласия Арендодателя.

**1.5.** Одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом Арендатору передаются права на ту часть земельного участка, которая занята Объектом и необходима для его использования в соответствии с целевым назначением (ст. 652 ГК РФ). Земельный участок имеет кадастровый номер \_\_\_\_\_, площадь, необходимая для использования Объекта, составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

**1.6.** Правовой титул Арендатора на земельный участок: право пользования (если Арендодатель — собственник участка) / право, соответствующее условиям договора аренды Арендодателя (если участок арендован Арендодателем у третьего лица) / оформляется самостоятельным договором (нужное указать).

## 2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

**2.1.** Передача Объекта Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ст. 655 ГК РФ). Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2.2.** В передаточном акте Стороны фиксируют: адрес и характеристики Объекта; фактическое состояние конструктивных элементов, инженерных систем и отделки; показания счётчиков

электроэнергии, воды, тепла, газа; комплектность ключей, пультов и кодов от систем безопасности; замечания Арендатора к состоянию Объекта (при наличии).

**2.3.** Объект передаётся в течение \_\_\_\_ рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, а в случае, если Договор подлежит государственной регистрации, — с момента такой регистрации, если иное не согласовано Сторонами.

**2.4.** Уклонение одной из Сторон от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных Договором, рассматривается как отказ Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Объекта или Арендатора — от принятия Объекта.

**2.5.** По окончании или досрочном прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Объект Арендодателю по акту возврата в состоянии, в котором его получил, с учётом нормального износа, либо в состоянии, обусловленном Договором.

### **3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**3.1.** Договор заключается сроком на \_\_\_\_ (срок указать) и вступает в силу с момента его подписания Сторонами, а в случае, если срок Договора составляет один год и более, — с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

**3.2.** Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора уплачивается Стороной, согласованной Сторонами (по умолчанию — Арендатором). Размер пошлины на 2026 год: 2 000 ₽ для физических лиц и 22 000 ₽ для юридических лиц.

**3.3.** Если Договор заключён на срок 11 (одиннадцать) месяцев, то по окончании этого срока, при отсутствии письменного уведомления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты окончания срока, Договор считается продлённым на тех же условиях на неопределённый срок (автоматическая пролонгация). Государственной регистрации продлённый таким образом Договор не требует.

**3.4.** Если Договор заключён на неопределённый срок, каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 3 (три) месяца, если иной срок уведомления не согласован Сторонами (ст. 610 ГК РФ).

### **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

**4.1.** Размер арендной платы является существенным условием настоящего Договора (п. 1 ст. 654 ГК РФ). Арендная плата за пользование Объектом составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц, в том числе НДС \_\_\_\_\_ (либо без НДС, если Арендодатель применяет специальный налоговый режим).

**4.2.** Установленная в пункте 4.1 арендная плата включает / не включает (нужное указать) плату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект, и передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка (п. 2 ст. 654 ГК РФ). В случае если плата за земельный участок взимается отдельно, её размер составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

**4.3.** Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее \_\_\_\_ числа каждого месяца, за который производится оплата, путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

**4.4.** Коммунальные платежи (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия, газ, вывоз ТКО, обслуживание территории, охрана) оплачиваются Арендатором отдельно сверх арендной платы по фактическому потреблению на основании показаний приборов учёта и счетов ресурсоснабжающих организаций / включены в состав арендной платы (нужное указать).

**4.5.** Размер арендной платы может быть изменён по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ). Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

**4.6.** Стороны вправе предусмотреть ежегодную индексацию арендной платы на индекс потребительских цен по данным Росстата за предыдущий календарный год, но не более чем

на \_\_\_% в год. Индексация производится с \_\_\_ числа \_\_\_ месяца каждого года путём направления Арендодателем уведомления Арендатору не позднее чем за 30 календарных дней до даты индексации.

**4.7.** Обязанность Арендатора по внесению арендной платы возникает с даты подписания передаточного акта. Не использование Объекта Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1.** Арендодатель обязуется:

**5.1.1.** передать Арендатору Объект в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора;

**5.1.2.** обеспечить беспрепятственное пользование Арендатором Объектом в течение срока действия Договора;

**5.1.3.** предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на Объект (сервитут, право залога и т. п.);

**5.1.4.** производить капитальный ремонт Объекта в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора, если иное не установлено Договором.

**5.2.** Арендодатель вправе:

**5.2.1.** осуществлять проверку состояния Объекта и соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, согласовав визит с Арендатором не менее чем за 3 (три) рабочих дня;

**5.2.2.** требовать своевременного и полного внесения арендной платы.

**5.3.** Арендатор обязуется:

**5.3.1.** своевременно и в полном объёме вносить арендную плату;

**5.3.2.** использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.4 настоящего Договора;

**5.3.3.** поддерживать Объект в исправном состоянии, обеспечивать сохранность инженерных систем, отделки, оборудования;

**5.3.4.** нести расходы на содержание Объекта и производить текущий ремонт в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора;

**5.3.5.** своевременно оплачивать коммунальные платежи в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора;

**5.3.6.** не производить перепланировок, переустройства, неотделимых улучшений Объекта без письменного согласия Арендодателя;

**5.3.7.** не сдавать Объект в субаренду, не передавать права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя;

**5.3.8.** соблюдать правила пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические требования, иные обязательные нормы, применяемые к Объекту;

**5.3.9.** вернуть Объект Арендодателю по окончании Договора по акту возврата в состоянии, в котором получил, с учётом нормального износа.

**5.4.** Арендатор вправе:

**5.4.1.** пользоваться Объектом в соответствии с его целевым назначением;

**5.4.2.** производить отдельные улучшения Объекта без согласования с Арендодателем; такие улучшения являются собственностью Арендатора;

**5.4.3.** с письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Объекта с правом на возмещение их стоимости после прекращения Договора;

**5.4.4.** требовать преимущественного заключения договора аренды на новый срок в порядке ст. 621 ГК РФ.

## **6. ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

**6.1.** Если иное не предусмотрено настоящим Договором, текущий ремонт Объекта и расходы на его содержание несёт Арендатор за свой счёт (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

**6.2.** Капитальный ремонт Объекта производится Арендодателем за свой счёт в сроки, согласованные Сторонами, но не реже одного раза в \_\_\_ лет (п. 1 ст. 616 ГК РФ). Стороны вправе перераспределить обязанности по капитальному ремонту дополнительным соглашением к Договору.

**6.3.** При нарушении Арендодателем обязанности по производству капитального ремонта Арендатор вправе по своему выбору: произвести капитальный ремонт самостоятельно с отнесением его стоимости в счёт арендной платы; потребовать соответствующего уменьшения арендной платы; потребовать расторжения Договора и возмещения убытков.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** За нарушение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**7.2.** За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере \_\_\_% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

**7.3.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне причинённые убытки в полном объёме.

**7.4.** Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения обязательств по Договору в натуре.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**8.1.** Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению Сторон, оформленному в письменной форме, либо в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**8.2.** По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ: использование Арендатором Объекта с существенным нарушением условий Договора или целевого назначения; существенное ухудшение Объекта; невнесение арендной платы более двух раз подряд; непроизводство капитального ремонта в установленные Договором сроки (если такая обязанность возложена на Арендатора).

**8.3.** По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК РФ: непредоставление Объекта в пользование либо создание препятствий пользованию; передача Объекта с недостатками, препятствующими пользованию; непроизводство капитального ремонта в установленные сроки; Объект в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования.

**8.4.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в письменной форме и подписываются уполномоченными представителями Сторон. Если Договор подлежит государственной регистрации, дополнительные соглашения к нему также подлежат государственной регистрации.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

**9.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, акты органов государственной власти, существенно меняющие условия исполнения Договора).

**9.2.** Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 7 (семи) календарных дней с момента их наступления письменно уведомить другую Сторону с указанием характера обстоятельств и предполагаемого срока их действия.

**9.3.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают более 3 (трёх) месяцев подряд, каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, направив другой Стороне письменное уведомление.

## **10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**10.1.** Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются путём переговоров. Для досудебного урегулирования установлен претензионный порядок: срок рассмотрения претензии — 30 (тридцать) календарных дней с момента её получения.

**10.2.** При недостижении соглашения путём переговоров спор передаётся на разрешение в арбитражный суд / суд общей юрисдикции по месту нахождения Объекта в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** При надлежащем исполнении обязанностей по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок не позднее \_\_\_\_ календарных дней до даты окончания Договора.

**11.2.** Все уведомления и сообщения, направляемые Сторонами друг другу в связи с исполнением настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и направлены по почтовым и электронным адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора, либо вручены под расписку уполномоченному представителю Стороны.

**11.3.** Во всём, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе § 4 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 650–655 ГК РФ).

**11.4.** Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон; в случае, если Договор подлежит государственной регистрации, — дополнительно один экземпляр для регистрирующего органа.

**11.5.** Неотъемлемой частью настоящего Договора являются: передаточный акт; копия выписки из ЕГРН в отношении Объекта; копия выписки из ЕГРН в отношении земельного участка (при необходимости); иные документы, согласованные Сторонами.

## **12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **Арендодатель:**

Наименование / ФИО: \_\_\_\_\_

Адрес (место нахождения): \_\_\_\_\_

ОГРН / ОГРНИП: \_\_\_\_\_

ИНН / КПП: \_\_\_\_\_

Расчётный счёт: \_\_\_\_\_

Банк, БИК, корреспондентский счёт: \_\_\_\_\_

Телефон, e-mail: \_\_\_\_\_

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

М. П.

### **Арендатор:**

Наименование / ФИО: \_\_\_\_\_

Адрес (место нахождения): \_\_\_\_\_

ОГРН / ОГРНИП: \_\_\_\_\_

ИНН / КПП: \_\_\_\_\_

Расчётный счёт: \_\_\_\_\_

Банк, БИК, корреспондентский счёт: \_\_\_\_\_

Телефон, e-mail: \_\_\_\_\_

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

М. П.