**ДОГОВОР**

**аренды с правом выкупа**

дата и место подписания

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (или: временное пользование) Имущество вместе со всеми его принадлежностями и необходимой для использования документацией, в состав которого входят:

1.1.1. Объект(ы) недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.2. Движимое Имущество \_\_\_.

1.2. Передаваемое в аренду Имущество является собственностью Арендодателя.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.4. Передача Имущества Арендатору осуществляется по передаточному акту (Приложение N \_\_\_\_\_). Подготовка Имущества к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Арендодателя/Арендатора) и осуществляется за его счет.

1.5. Арендуемое Имущество подлежит страхованию в следующем порядке:

\_\_\_.

(виды страхуемого имущества, условия страхования)

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен на срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (или: на неопределенный срок) и вступает в силу с даты его подписания Сторонами (вариант в случае заключения Договора аренды здания или сооружения на срок не менее года: с момента его государственной регистрации).

2.2. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_ дней до окончания срока действия Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить Имущество к передаче, включая составление акта приемки-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.2. Передать Арендатору Имущество вместе со всеми принадлежностями и документацией по акту в срок до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

3.1.3. При необходимости оказывать Арендатору содействие в монтаже, наладке и вводе Имущества в эксплуатацию, а также соответствующую консультационную и информационную помощь.

Вариант дополнительно, в случае если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта не возложены на Арендатора: 3.1.4. Производить за свой счет капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (или: капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также его текущий ремонт не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; текущий ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Арендодатель дает свое согласие (или: не дает своего согласия) Арендатору на сдачу Имущества в субаренду, на предоставление его в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог и внесение их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность без дополнительного получения письменного одобрения по каждому такому факту.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием акта приемки-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

Вариант дополнительно, в случае если обязанности по выполнению соответствующего вида ремонта не возложены на Арендодателя: 3.3.3. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (или: капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также его текущий ремонт не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; текущий ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

3.5. Арендатор вправе выкупить арендованное Имущество.

4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Имущества являются собственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Арендатора/Арендодателя).

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Имущества. После прекращения Договора Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений (или: стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается).

5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендная плата за все передаваемое Имущество устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

5.2. Арендная плата вносится не позднее \_\_\_\_\_ дней по истечении очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

(Или:

- не позднее \_\_\_\_\_ дней до начала очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.);

- в следующем порядке: \_\_\_\_\_ процентов арендной платы, установленной п. 5.1 Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

- не позднее \_\_\_\_\_ дней до начала очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.), \_\_\_\_\_ процентов арендной платы, установленной п. 5.1 Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

- не позднее \_\_\_\_\_ дней по истечении очередного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.);

- в соответствии с Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение N 1).)

6. ПОСЛЕДУЮЩИЙ ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Арендатор вправе выкупить Имущество по истечении срока аренды или до его истечения.

6.2. При выкупе Имущества по истечении срока аренды выкупная цена составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

6.3. При выкупе Имущества до истечения срока аренды выкупная цена, обусловленная п. 6.2 Договора, увеличивается (или: уменьшается) на сумму арендных платежей за период с момента выкупа до окончания установленного срока аренды.

6.4. После внесения выкупной цены в соответствии с п. 6.2 или п. 6.3 Договора, а также при условии уплаты арендной платы за весь период пользования Имущество переходит в собственность Арендатора.

7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

7.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, если п. 6.1 Договора не предусмотрено право Арендатора на выкуп Имущества либо такое право предусмотрено, но не реализовано Арендатором.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Имущество к возврату Арендодателю, включая составление акта приемки-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

7.3. В случае несвоевременного возврата Имущества Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения сверх суммы штрафа, установленного п. 8.3 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

8.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере \_\_\_\_\_ процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. За несвоевременную передачу Имущества Сторона, нарушившая Договор, обязана будет уплатить другой Стороне штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

8.4. Взыскание неустоек и процентов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия).

9.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_\_ дней уведомить об этом другую Сторону.

9.3. Документ, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом и т.д.), является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, то каждая Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

10.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

12.2. К Договору прилагаются:

- График платежей (Приложение N 1) (при выборе соответствующего условия в рамках п. 5.2 Договора);

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (перечень документации, передаваемой вместе с Имуществом: техпаспорт, инструкция по эксплуатации, сертификат и т.д.).