

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 отдельные 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 Имуществом 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.).