**ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый, ая) в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый, ая) в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,

заключили настоящий договор аренды предприятия (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### Предмет договора

* 1. В соответствии Договором Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в целом как имущественный комплекс для осуществления предпринимательской деятельности (далее по тексту - Предприятие).
  2. Состав передаваемого Предприятия определен Сторонами в Приложении №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.
  3. Права Арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью не подлежат передаче Арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.  Включение в состав передаваемого по Договору Предприятия обязательств, исполнение которых Арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает Арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.
  4. Арендодатель до передачи Предприятия Арендатору письменно уведомляет кредиторов по обязательствам, включенным в состав Предприятия, о передаче Предприятия в аренду.
  5. После передачи Предприятия в аренду Арендодатель и Арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного Предприятия долгам, которые были переведены на Арендатора без согласия кредитора.
  6. На момент заключения Договора Предприятие принадлежит Арендодателю на праве собственности что подтверждается следующим правоустанавливающим документом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Предприятие не заложено или арестовано. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение (нарушение) изложенного является основанием для признания недействительности Договора.
  7. На момент заключения Договора, по Предприятию, являющемуся предметом Договора, не имеется имущественных споров.
  8. Имущество Предприятия не обременено сервитутами.
  9. На имущество Предприятия не распространяются права третьих лиц.

### Срок действия договора

* 1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и заключается на неопределенный срок, а в части расчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

### Права и обязанности сторон

* 1. Арендодатель обязуется:
     1. Передать во владение и пользование Арендатора Предприятие, в порядке и на условиях Договора.
     2. Предоставить Арендатору Предприятие в аренду в исправном состоянии, пригодном для использования его в целях, указанных в п. 1.1 Договора.
     3. Письменно уведомить Арендатора о всех скрытых недостатках Предприятия до передачи Предприятия Арендатору.
     4. Письменно уведомить кредиторов о предстоящей передаче Предприятия в аренду согласно ст. 657 ГК РФ.
     5. Гарантировать, что Предприятие не будет истребовано у Арендатора по причине наличия каких-либо прав на Предприятие у третьих лиц на дату заключения Договора и/или в течение всего срока действия Договора.
     6. Производить учет и контроль поступлений арендной платы, соблюдения Арендатором условий Договора.
     7. Доводить до сведения Арендатора расчет арендной платы по Договору в случае изменения размера и порядка внесения арендной платы за пользование Предприятием.
     8. Оказывать в период действия Договора Арендатору консультационную, информационную, техническую и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором Предприятия, переданного ему во временное владение и пользование по Договору.
  2. Арендатор обязуется:
     1. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.
     2. Использовать Предприятие согласно условиям Договора и назначению, указанному в п. 1.1  Договора.
     3. Осуществлять использование и эксплуатацию Предприятия в условиях, не влекущих за собой уменьшение его стоимости.
     4. Соблюдать на арендуемом Предприятии требования надзорных и контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Предприятия.
     5. При использовании Предприятия соблюдать требования законодательства о пожарной безопасности, технике безопасности и об охране окружающей природной среды.
     6. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Предприятия, экологическую и санитарную безопасность территории, на которой расположено Предприятие.
     7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Предприятия, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Предприятию ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.
     8. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к Предприятию для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
     9. Нести расходы связанные с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.
     10. Возместить Арендодателю, если арендованное Предприятие пришло в негодность по вине Арендатора до окончания срока действия Договора, недовнесенную им арендную плату за поврежденное имущество, а также иные убытки в соответствии с законодательством.
     11. В течение всего срока действия Договора поддерживать Предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт.
     12. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Предприятие Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.
     13. Обеспечить сохранность Предприятия с момента передачи Предприятия Арендатору и до возврата Предприятия Арендодателю.
     14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем продлении Договора.
     15. При прекращении действия Договора возвратить арендованное Предприятие в полном объеме, не обремененное обязательствами, с учетом фактического износа. Принять на себя обязательства, возникшие при использовании Предприятия.
  3. Арендодатель вправе:
     1. Давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Предприятия, ставящего под угрозу сохранность Предприятия.
     2. В любое время проверять по документам фактическое наличие, количество, техническое состояние и условия содержания, экономическую эффективность эксплуатации Предприятия, переданного по Договору.
     3. Привлекать для проверки надзорные и контролирующие органы.
     4. Требовать прекращения действия Договора в случаях использования и эксплуатации арендованного Предприятия не по назначению или выявления уменьшения стоимости Предприятия по окончании финансового года.
     5. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора, указанных в п. 3.4.6 Договора или о его намерении устранить недостатки имущества Предприятия за счет Арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного имущества Предприятия Арендатору, либо безвозмездно устранить недостатки имущества Предприятия. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.
  4. Арендатор вправе:
     1. Владеть и пользоваться Предприятием в соответствии с его назначением и условиями Договора.
     2. С согласия Арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временнное пользование либо взаймы матеральные ценности, входящие в состав имущества арендованного Предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости Предприятия и не нарушает других положений Договора. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.
     3. С согласия Арендодателя вносить изменения в состав арендованного Предприятия, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.
     4. На возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества только с разрешения Арендодателя на такие улучшения.
     5. На произведенные Арендатором отделимые улучшения Предприятия, которые признаются Сторонами собственностью Арендатора.
     6. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию имуществом Предприятия, Арендатор вправе по своему выбору:  
        - потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества Предприятия, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;  
        - непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;  
        - потребовать досрочного расторжения Договора.
  5. Любые улучшения арендованного Предприятия (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока Договора за счет амортизационных отчислений от указанного Предприятия, являются собственностью Арендодателя по Договору.
  6. Стороны пришли к соглашению, что обязанность нести расходы, связанные с эксплуатацией арендованного Предприятия возлагается на Арендатора.

### Порядок передачи Предприятия

* 1. Предприятие подлежит передаче Арендодателем непосредственно Арендатору по месту нахождения Предприятия.
  2. Передача Предприятия Арендатору в аренду и возврат Предприятия Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.
  3. Подготовка Предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью Арендодателя и осуществляется за его счет.
  4. Подготовка Предприятия к передаче при его возврате, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью Арендатора и осуществляется за его счет.
  5. Стороны при передаче Предприятия обязаны проверить исправность арендуемого имущества Предприятия, его комплектность и наличие технической документации.
  6. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества Предприятия несет Арендатор с даты передачи Предприятия в аренду и до его возврата Арендодателю.
  7. Предприятие должно быть передано Арендатору в соответствии с условиями Договора в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### Порядок расчетов

* 1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Предприятием в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.
  2. Размер арендной платы является фиксированным и пересмотру в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не подлежит.
  3. Арендатор ежемесячно вносит арендную плату за пользование Предприятием в соответствии с условиями Договора не позднее 15 числа расчетного месяца из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб. в месяц, в т.ч. НДС 18% в сумме 0,00 (ноль копеек) руб.
  4. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет Арендодателя. При этом обязанности Арендатора в части оплаты по Договору считаются исполненными со дня списания денежных средств банком Арендатора со счета Арендатора.

### Ответственность сторон

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

### Основания и порядок расторжения договора

* 1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством.
  2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

### Разрешение споров из договора

* 1. Претензионный порядок является обязательным. Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии.
  2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

### Форс-мажор

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
  2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
  3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

### Прочие условия

* 1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
  2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
  3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
  4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

### Список приложений

* 1. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Состав предприятия.
  2. Приложение № -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - копия правоустанавливающего документа.

### Адреса, реквизиты и подписи сторон

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель |  |  | Арендатор |  |
| Наименование: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Тел.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | КПП: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Р/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банк: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Кор/сч: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От имени Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | От имени Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |