

Краевое государственное бюджетное научное учреждение культуры
«ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА»
ОТДЕЛ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ И НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ РАБОТЫ

Арендный договор

Консультация

Составитель Н. И. Мирошниченко

ХАБАРОВСК

2021

Цель данной консультации — раскрыть основные в правоприменительной практике вопросы, связанные с процессами заключения, исполнения и расторжения договора аренды учреждениями культуры, так как сдача имущества в аренду — проверенный для них источник повышения доходов и возможность их развития. В этом вопросе требуется знание правовых и экономических норм.

В консультации рассмотрены виды договоров, правила их оформления и прекращения, сроки действия договоров, вопросы арендной платы и исчисления НДС, а также представлен опыт использования договора аренды в работе российских библиотек и оригинальный опыт зарубежных библиотек, даны образцы документов на виды арендных договоров.

Ограниченная бюджетная поддержка библиотечной сферы, отсутствие свободных финансовых ресурсов для приобретения дорогостоящего оборудования и технических средств предопределяют необходимость поиска библиотеками альтернативных каналов и форм дополнительного имущественного самообеспечения. Действенным фактором такой инициативной хозяйственной деятельности библиотеки может стать арендный/субарендный договор (ст. 606, 608, 615 ч. 2 ГК РФ).

Формой этого имущественного договора является **аренда** (лат. *arrendare* — отдавать внаём), при которой собственность передаётся во временное владение или во временное пользование. Его легитимность в библиотечно-информационной сфере обеспечивается *Гражданским кодексом Российской Федерации* (ГК РФ) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021), *Налоговым кодексом Российской Федерации* (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 20.05.2021), ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017), ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 35-ФЗ (ред. от 17.02.2021) и другими правоустанавливающими нормами отдельных федеральных законов.

Стороны договора

Арендодатель — лицо, обязующееся предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать **имущество в аренду**.

Арендатор — лицо, которому арендодатель обязуется предоставить имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Объектами аренды признаются (п. 1 ст. 607 ГК РФ):

земельные участки, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, другие имущественные комплексы, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования, а именно: **непотребляемые вещи.**

Государственные и муниципальные учреждения могут сдавать в аренду недвижимое имущество, закреплённое за ними. Оно может быть использовано арендатором для осуществления собственной предпринимательской деятельности или иных целей, но без изменения права собственности на праве оперативного управления **и только по результатам проведения конкурсов или аукционов** на право заключения таких договоров. Вместе с тем, **есть ряд исключений**, при которых не обязательным является участие в них. Они перечислены в ч. 1 ст. 17.1 Федерального Закона «*О защите конкуренции*» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 17.02.2021). Это возможно в случаях:

– если на заключение договора аренды претендует другое государственное или **муниципальное учреждение, некоммерческая организация (в том числе социально ориентированная)**, медицинская организация, осуществляющая образовательную деятельность (п. 3, 4, 6 ч. 1 ст. 17.1);

– если договор заключается на краткосрочные договоры аренды: на срок не более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (п. 11 ч. 1 ст. 17.1);

– если передаваемое имущество является частью или частями помещения или здания, его общая площадь не превышает 20 кв. м, оно не занимает более 10% площади соответствующего помещения, здания, права на которые принадлежат лицу, передающему указанное имущество (п. 14 ч. 1 ст. 17.1); (п.14 введён ФЗ от 06.12.2011 № 401–ФЗ);

– если договор заключается с юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе (если она соответствует предусмотренным требованиям) либо признанным единственным участником конкурса или аукциона (п. 15 ч. 1 ст. 17.1).

Передача муниципального имущества **физическим лицам** в аренду **без участия в конкурсе и аукционе** в указанный перечень исключений не включена.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может заключаться двумя способами (процедурами):

– на торгах в форме аукциона,

– без проведения торгов.

Библиотеки при заключении арендных договоров (ст. 606 ГК РФ) **имеют право выступать в качестве арендодателя** (например, при разрешённой сдаче части занимаемых ими помещений во временное пользование, аренды рекламного места) или в качестве **арендатора** (в частности множительной техники, компьютеров, автотранспорта и др.).

Имущество, которым располагает учреждение культуры на праве оперативного управления, может быть сдано в аренду только после согласия собственника, автономные учреждения не нуждаются в согласии собственника на распоряжение недвижимым имуществом, приобретенным на средства от приносящей доход деятельности (п. 2 ст. 298 ГК РФ); казённым учреждениям на распоряжение имуществом требуется согласие собственника всегда (п. 4 ст. 298 ГК РФ).

Аренда помещений библиотеки предоставляется заказчику только при наличии свободных помещений, возможности и целесообразности предоставления услуги **и при согласовании с учредителем**. В договоре аренды в обязательном порядке необходимо указать конкретные характеристики передаваемого в аренду нежилого помещения (адрес, кадастровый номер, площадь и др.), позволяющие индивидуализировать объект аренды.

Если учреждение культуры собирается предоставить одной из коммерческих структур, например, актовый зал для проведения мероприятия на несколько часов, то предварительно оно обязано получить согласие учредителя. **Однако существует и другой вариант.** *Учреждение культуры может оформить мероприятие как одно из направлений своей деятельности. В таком случае ему не нужно получать разрешение собственника для того, чтобы передать помещение в аренду другой организации.*

По договору аренды здания (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды (п. 1 ст. 615 ГК РФ), поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Если арендатор произвёл за счёт собственных средств и с согласия арендодателя неотделимые улучшения арендованного имущества, арендатор имеет право

после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 2 ст. 623 ГК РФ).

Арендодатель вправе проверить, как его имущество используется арендатором.

Договор аренды **заключается в письменной форме** (ст. 609 ГК РФ), в которой указываются данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (ст. 607 ГК РФ). При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор — незаключённым.

Сотрудникам библиотек при подготовке, заключении и реализации любых хозяйственных договоров надо чётко фиксировать в названии и отражать в тексте договора его специфику, подробно и максимально конкретно излагать условия предстоящей сделки, точно указывать согласованные сроки реализации договорных отношений сторон, избегать неопределённых и двусмысленных формулировок договорных позиций, выверять адекватность юридических данных сторон: официальных наименований, почтовых адресов, номеров телефонов и факсов, формализованных банковских реквизитов; оформлять основной текст договора и приложения к нему не менее чем в двух (или более — по количеству партнёров) равнозначимых экземплярах;

– осуществлять систематический контроль за выполнением партнёром договорных обязательств, своевременно применяя предусмотренные ГК РФ (гл. 23, 25) и договором экономические санкции.

Передача имущественного найма арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по **передаточному акту** или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (ст. 655 ГК РФ).

Срок действия договора аренды

Срок аренды является существенным условием договора и должен быть указан в нём (ст. 610 ГК РФ).

Если срок аренды в договоре не определён, он считается заключённым на неопределённый срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц или другой срок, установленный в договоре для предупреждения о прекращении договора аренды, заключённого на неопределённый срок.

Законом № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрена возможность заключения договора аренды государственного или муниципального имущества **на новый срок по истечении срока его**

действия без проведения торгов, если одновременно соблюдены следующие условия:

- арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору;
- договор не предусматривает заключения на новый срок только по результатам проведения торгов;
- законом не ограничен срок действия договора;
- минимальный срок действия договора, заключаемого на новый срок, составляет три года (установление меньшего срока возможно только по заявлению).

В соответствии со статьёй 131 Гражданского кодекса **сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательной государственной регистрации**. В пункте 2 статьи 651 кодекса даётся уточнение, что договор аренды здания или сооружения, заключённый **на срок не менее года**, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. В **число документов для регистрации** в Росреестре входят:

- заявление о регистрации договора аренды (может подать и арендатор, и арендодатель);
- паспорт того, кто подаёт заявление;
- договор аренды;
- акт передачи помещения арендатору;
- документ об оплате госпошлины.

От юридического лица действует представитель. Поэтому кроме паспорта ему понадобится документ, который подтверждает его полномочия. Для генерального директора — это приказ о назначении на должность, для рядового сотрудника — нотариальная доверенность. На регистрацию отправляют несколько экземпляров договора аренды: по одному на каждую сторону сделки и один для Росреестра. К договору прикладывают акт приёма-передачи недвижимости, по которому арендатор принял помещение. Договор аренды подписывает представитель. Главное, чтобы у него была нотариально заверенная доверенность. Росреестр будет проверять доверенность. Если она не действует — откажут в регистрации.

Договор аренды, заключённый **на срок менее года, обязательной регистрации не подлежит**. Это подтверждается Информационным Письмом Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 г. № 53 «*О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений*».

Иногда бывает трудно определить, более одного года действует договор или менее одного года. От этого будет зависеть, нужно ли его

регистрировать. Ориентироваться здесь надо на пункт 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «*Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой*». Он указывает, что срок действия договора аренды здания (сооружения), определённый с 1-го числа какого-либо месяца текущего года по 30-е (31-е) число предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК РФ признаётся равным году, является договором, заключённым на год, и подлежит государственной регистрации. Однако 30-е число каждого месяца не является всегда его последним днём, поэтому срок действия договора аренды здания (сооружения), определённый с 1-го числа какого-либо месяца текущего года по 30-е число предыдущего месяца (если в месяце 31 день) следующего года, фактически составляет менее года и потому по нему государственная регистрация не требуется. Таким образом, если необходимо избежать государственной регистрации договора аренды, то нужно установить срок его действия хотя бы на один день меньше календарного года, по окончании срока действия договора заключается новый договор.

По истечении срока договора арендатор имеет некоторые преимущества перед другими лицами на заключение договора на новый срок, но у арендатора должна отсутствовать задолженность по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды. Это право он получает только при условии надлежащего выполнения своих обязанностей и в том случае, если обратное не установлено в договоре аренды. Чтобы избежать проблем, связанных с требованиями арендатора на заключение договора аренды на новый срок, в договор аренды следует включить условие о том, что арендатор не имеет права на заключение договора аренды на новый срок. Согласовав это требование с арендатором, можно аргументировать данное условие спецификой заключения сделок учреждением культуры касательно недвижимого имущества.

Прекращение договора аренды

Основаниями для прекращения договора аренды являются:

- исполнение договора;
- соглашение сторон о расторжении договора;
- ликвидация юридического лица в случае, если юридическое лицо является арендатором или арендодателем (ст. 419 ГК РФ).

Договор аренды можно досрочно расторгнуть судом при наличии существенных нарушений одной из сторон условий договора. Оно может быть осуществлено судом в случаях, когда арендатор:

- использует имущество не по назначению (ст. 615 ГК РФ);
- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями (пп.1 п.1 ст. 619 ГК РФ);
- существенно ухудшает имущество (пп. 2 п.1 ст. 619 ГК РФ);
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (пп. 3 п.1 ст. 619 ГК РФ);
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора (пп.4 п.1 ст. 619 ГК РФ).

Последствиями расторжения договора аренды будет возврат арендатором и, соответственно, субарендатором имущества арендодателю (ст. 301, 303 ГК РФ). В этом случае арендные платежи, уплаченные арендатором до момента расторжения договора, арендодатель не возвращает (п. 4 ст. 453 ГК РФ).

Режим расторжения договора аренды по инициативе арендодателя обладает особенностью, которая заключается в том, что он перед непосредственной подачей искового заявления в суд должен **дважды проинформировать арендатора** о необходимости исполнения нарушенного обязательства и о расторжении договора.

Субаренда

Субаренда — это временная переуступка прав арендатором на арендуемое имущество или его доли третьей стороне.

Оформляя арендный договор, особенно на библиотечные помещения, надо учитывать юридические ограничения. Почти все библиотеки сами на льготных условиях арендуют помещения у государства (органов управления культурой) или ведомства. В этой связи они могут только обоснованно сдавать в поднаём **субаренду третьей стороне часть служебной площади при согласии основного арендодателя**, делясь с ним доходами от арендной платы, **т.е. арендуя помещение, библиотеки могут сдавать его в субаренду, если это предусмотрено договором, либо прямо им не запрещено.** При этом ответственным по договору перед арендодателем

остается арендатор, а договор субаренды не может быть заключён на срок, превышающий срок договора аренды. Без согласия арендодателя на заключение договора субаренды, арендная сделка по закону может быть признана недействительной. Это согласие может быть оформлено как дополнительное соглашение к договору аренды, в виде заверенного письма или протокола совместного заседания. Его можно оговорить заранее в первичном договоре аренды как право арендатора на временную передачу имущества в субаренду. При этом ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Такой **фактически трехсторонний договор** должен быть зарегистрирован местным органом по управлению государственным имуществом, следить за своевременной уплатой налогов арендатором, контролировать обоснованность устанавливаемой цены на передаваемую в аренду площадь, уплату арендатором необходимых налогов, величину процентных отчислений в бюджет.

Арендодатель является обязательным участником этой гражданско-правовой сделки.

К договорам субаренды применяются те же правила, как и к договорам аренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ), а именно: он не может быть заключён на срок, превышающий действие первичного договора аренды. Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ договор субаренды нежилых помещений, заключённый на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации (в территориальном органе Росреестра) и считается заключённым с момента такой регистрации.

Арендодатель может потребовать от арендатора уплаты штрафа, если он был предусмотрен договором (п. 1 ст. 330 ГК РФ), возмещения убытков, например ущерба, причинённого имуществу арендодателя (п. 5 ст. 453, ст. 622 ГК РФ). В случае если договор субаренды будет признан недействительным, субарендатор будет обязан вернуть арендатору (субарендодателю) арендованное имущество (п. 2 ст. 167 ГК РФ). При этом арендатор (субарендодатель) не должен возвращать субарендатору полученные им платежи, так как они являются платой за фактическое пользование имуществом (*Постановление ФАС МО от 08.07.2014 № Ф05-6553/2014*).

Субаренда не освобождает арендатора от тех обязательств, которые он несёт перед арендодателем в соответствии с договором аренды. Эта норма установлена законодательно в пункте 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ и не может быть изменена или отменена договорами аренды или субаренды. По договору субаренды арендатор не может передать субарендатору больше прав по владению и пользованию имуществом, чем имеет их сам.

Договор лизинга (финансовая аренда)

Разновидностью арендного договора является **договор лизинга** (ст. 665 и 666 ГК РФ), регламентированный Федеральным законом «О лизинге» от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. от 16.10.2017). Этот договор представляет собой вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его юридическим лицам за определённую плату, на определённый срок и на определённых условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем. Предметом лизинга могут быть любые **не потребляемые (имущественные)** вещи за исключением земельных участков.

В рамках **договора лизинга** арендодатель по просьбе арендатора приобретает требуемое имущество и предоставляет ему в срочное пользование — сдаёт в аренду. При этом арендатор имеет преимущественное право выкупа объекта аренды по номинальной или остаточной стоимости. Экономические преимущества лизинга для **лизингополучателя** (в частности библиотеки) заключаются в возможности ускоренного обновления оборудования, получения его на необходимый временный период, рассрочки и отложенных платежей за эксплуатацию имущества, получения на нем дохода (в т. ч. для лизинговых выплат), приобретении предмета лизинга в собственность по остаточной стоимости. Что касается лизингодателя, то ему предоставляются соответствующие налоговые и амортизационные льготы, а поступление необходимых платежей гарантирует возможность принудительного возврата предмета лизинга.

Библиотекам удобно заключать на лизинговой основе договоры на установку современной оргтехники, компьютерного и другого дорогостоящего имущества с условием постепенной (поэтапной) оплаты его использования. В библиотечном бюджете обычно не бывает свободных денежных сумм для самостоятельных крупных приобретений, лизинговые же платежи, являясь платежами в рассрочку, предусматривают проценты за кредитование значительно меньшие, чем банковские кредиты.

К видам лизинга относятся **финансовый** (на длительный период времени) и **оперативный** (непродолжительный).

Разновидностью договора аренды отдельных видов имущества является **договор проката**. По нему арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду, обязуется за плату предоставить арендатору **движимое имущество** во временное владение и пользование (ст. 626–627 ГК РФ). Оно используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Арендатор обязуется

поддерживать переданное имущество в надлежащем состоянии, своевременно вносить арендную плату и возвратить имущество по истечении срока аренды. Договор проката заключается в письменной форме и является публичным договором (статья 426 ГК РФ), что означает, что арендодатель, при наличии у него предмета проката, обязан заключить договор с любым лицом, которое к нему обратится, причём на одинаковых условиях, кроме случаев, когда закон допускает предоставление льгот для отдельных категорий потребителей. Арендатором в договоре проката может стать любое сделкоспособное **физическое** или **юридическое лицо**, а также **индивидуальный предприниматель**.

К данному договору применяются общие положения об аренде, содержащиеся в § 1 главы 34 ГК РФ, если иное не предусмотрено правилами ГК РФ о договоре проката. Он заключается на срок до одного года.

Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (статья 621) к договору проката не применяются.

Арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своём намерении арендодателя не менее чем за десять дней. К отношениям, вытекающим из данного договора, применяются общие положения Закона «*О защите прав потребителей*», обеспечивающие материальные и процессуальные права потребителя, в частности, право на получение информации об арендодателе и условиях проката, гарантию безопасности прокатного имущества, право на возмещение убытков и др.

Договор проката должен быть направлен на удовлетворение исключительно потребностей арендатора. Поэтому закон устанавливает запрет на передачу прокатного имущества третьим лицам, в том числе, в **субаренду** и **безвозмездное пользование**. Объём прав арендатора по владению и пользованию прокатным имуществом меньше, чем в общем договоре аренды.

В хозяйственной практике библиотек иногда используется промежуточная форма договоров аренды и лизинга — **долгосрочная аренда с правом выкупа**, но она применяется в основном по отношению к имеющемуся в наличии у арендодателя устаревшему оборудованию, которое по истечении срока аренды может быть оставлено арендатору бесплатно. Библиотеки на условиях долгосрочной аренды могут использовать, например, автотранспорт и другое имущество, высвобождаемое в результате реорганизации или ликвидации учреждений и предприятий.

Арендная плата

Арендная плата является обязательным условием договора аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). В нём прописываются порядок, условия и сроки её внесения.

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор считается незаключённым.

Размер арендной платы определяется на основании оценки рыночной стоимости объекта аренды, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ (если иное не установлено другим законодательством РФ) за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

На основании ч. 1, 2 ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», если на аренду имущества нужно согласие собственника, необходимо провести оценку арендной платы. В договор на оценку включаются условия, указанные в ст. 10 этого Закона. Как правило, оценку проводят с помощью закупочных процедур.

Часть средств, приобретенных от сдачи помещения, должна направляться учреждением культуры на содержание имущества, предоставляемого в аренду.

Арендная плата может быть **установлена и внесена в денежной и не денежной форме**. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы. Оплата может производиться только в рублях, но не запрещается привязывать величину к чему либо — курсу иностранной валюты или уровню минимальной заработной платы, установленной в регионе. Возможна оплата вещами. В таком случае детально описывается их природа и способ передачи. Она может быть привязанной к доходу, который получит арендатор. Такой вариант её начисления не противоречит общему правилу о том, что права на все плоды от использования арендованной вещи принадлежат арендатору.

В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения), арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения (п. 3 ст. 654 ГК РФ). На практике размер арендной платы при аренде помещения в большинстве случаев устанавливается именно так: определённая сумма арендной платы в месяц или в год за квадратный метр.

Арендная (**прокатная**) плата по договору устанавливается исключительно в форме **твёрдой денежной суммы**.

В соответствии со статьей 4 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О государственной регистрации недвижимости» сделки с **недвижимым имуществом** подлежат обязательной государственной регистрации.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, закреплённые в договоре, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ) и подлежит ежегодной индексации на коэффициент, учитывающий изменение цен.

Непосредственно в Хабаровском крае на основании подпункта 2.2.3 раздела 2 *Положения о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Хабаровского края* (с изм. на 14 янв. 2020 г.), коэффициент пересчёта ежегодно устанавливается на календарный год.

Увеличить арендную плату в одностороннем порядке арендодатель может, только если такое право ему предоставлено законом или договором (п. 2 ст. 310 ГК РФ). Если такого условия в договоре нет, то изменить размер арендной платы в одностороннем порядке нельзя. Кроме того судебной практикой выработана позиция, согласно которой арендная плата по договору, заключённому на срок менее одного года (равный году), не подлежит изменению. В случае же изменения арендной платы в одностороннем порядке стороны прямо указывают в договоре, что арендодатель вправе изменить арендную плату в одностороннем порядке. Такое изменение арендной платы не обязательно связано с нормативно-правовым актом. Однако есть несколько случаев, не подпадающих под ограничение, установленное п. 3 ст. 614 ГК РФ и **позволяющих изменять фактический размер арендной платы чаще одного раза в год.**

Её изменение **чаще одного раза в год возможно в нескольких случаях**, которые не попадают по ограничения гражданского законодательства:

- при исполнении сторонами условия договора аренды о ежеквартальном повышении арендодателем размера арендной платы путём её индексации с учетом инфляции (такое изменение цены не является изменением договора и не нарушает запрета изменять арендную плату чаще одного раза в год);
- когда размер арендной платы меняется, в том числе в одностороннем порядке, в связи с реализацией механизмов её определения, установленных нормативными правовыми актами;
- в случае применения условия договора аренды, согласно которому ставка арендной платы устанавливается в сумме, эквивалентной

определённой сумме в иностранной валюте. Правомерность применения такого способа расчётов обусловлена п. 2 ст. 317 Гражданского кодекса РФ. Однако арендатор вправе оговорить при заключении договора пределы изменения стоимости платы или порядок расчёта арендной платы при её увеличении, но не более чем на ___% от размера арендной платы, указанного в п. ____ настоящего договора. В противном случае арендодатель вправе повысить арендную плату на любую сумму.

Арендодатель вправе изменять ставки арендной платы, указанные в настоящем договоре, в случае централизованного изменения цен и тарифов на коммунальные услуги, базовых ставок арендной платы за землю, налогов на имущество, оборотных налогов, пропорционально размеру их увеличения, но не чаще одного раза в год.

При нарушении сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать досрочного её внесения, но не более чем за два срока подряд (п. 5 ст. 614 ГК РФ).

НДС

Арендные/субарендные платежи за арендуемое имущество относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией (подп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ). Согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ реализация товаров (работ, услуг) на территории РФ **признаётся объектом обложения НДС, в том числе реализация услуг по предоставлению недвижимого имущества в аренду** (п. 1 ст. 39, пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ), например, передача прав на помещения (аренда).

При предоставлении имущества в аренду учреждением, у которого оно находится на праве оперативного управления, налог исчисляется в общем порядке.

С 1 января 2019 года **учреждение культуры** начисляет НДС по ставке 20% (Письмо Минфина РФ от 10.09.2018 № 03-07-11/64576 — п. 4 ст. 5). Поэтому в договорах аренды между арендодателем и арендатором необходимо указывать сумму арендной платы с учетом НДС по этой ставке. Её нужно применять, в т. ч. при предоставлении в аренду имущества после этой даты, даже если договоры заключены ранее.

Поскольку имущество числится на балансе арендодателя, он и является плательщиком данного налога. Но при предоставлении бюджетными и автономными учреждениями в аренду госимущества, закреплённого за ними на праве оперативного управления, плательщиками НДС являются эти учреждения, а не арендаторы имущества.

Следует отметить, что реализация ряда услуг, оказываемых в области культуры, не облагается налогом на добавленную стоимость.

Возможность применения льготы по обложению НДС в отношении **учреждений культуры и искусства**, установленной пп. 20 п. 2 ст. 149 НК РФ, **связана не с организационно-правовой формой, а с видом деятельности**, т. е. со сферой применения и характером оказываемых услуг. К числу таких услуг, имеющих право на льготу, относятся: доставка читателям и приём у читателей печатной продукции из фондов библиотек, услуги по составлению списков, справок, услуги по изготовлению копий в учебных целях и учебных пособий, фотокопированию, репродуцированию, ксерокопированию, микрокопированию с печатной продукции.

По общему правилу налоговая база определяется как стоимость этих услуг, исчисленная исходя из цен, установленных договором аренды (без включения НДС) (п. 1 ст. 154 НК РФ).

Сдача в аренду земли облагается НДС в общем порядке, за исключением сдачи в аренду государственной или муниципальной земли, так как она освобождена от налогообложения (пп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ), поскольку относится к платежам в бюджет за право пользования природными ресурсами (земельными участками и) — подп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ, Письма Минфина от 04.03.2016 № 03-07-07/12728, от 18.10.2012 № 03-07-11/436. В тоже время, арендованное муниципальное имущество может быть передано арендатором в субаренду. Тогда при этом обязанности налогового агента с него не снимаются (Письмо Минфина от 18.10.2012 № 03-07-11/436). Если арендованный у органа муниципальной власти земельный участок организация сдаёт в субаренду, ей придется исчислять и уплачивать НДС как обычному налогоплательщику.

Применение арендного договора в практической деятельности библиотек

Сегодня российские библиотеки обладают определённой практикой оказания населению ряда необходимых услуг за определённую плату. При заключении арендных договоров библиотека может выступать в качестве арендодателя (например, при сдаче части занимаемых ею помещений во временное пользование) или в качестве арендатора (в частности, множительной техники, компьютеров и другого имущества). Среди видов договоров библиотечной аренды могут быть: аренда оборудования, транспортных средств, парковки, земельного участка, аренда рекламного места, прокат движимого имущества (электроприборы, мебель, какой-либо инвентарь), предоставляемый на основе договора аренды. Если расположение библиотечного здания позволяет, летом можно задействовать и уличное пространство для проведения лекций, кинопоказов, выставок под открытым небом.

Наиболее распространённым видом в библиотечной практике является сдача **в аренду помещений** для выполнения услуг по образовательной и

культурно-просветительской деятельности. Это позволяет библиотекам предоставлять свободные площади для проведения различных мероприятий: встреч, собраний, лекций, тренингов, презентаций, семинаров, мастер-классов, творческих встреч; в качестве съёмочной площадки, на которой можно запечатлеть личное событие (например, фотографирование на фоне красивого библиотечного уголка или библиотечного здания), для организации экопарковок для комнатных растений. На площадке библиотеки можно организовать арт-студию, работать в формате анти-кафе с почасовой оплатой за пребывание. На базе её книгохранилища (при наличии свободного пространства) могут быть организованы книжный магазин или арт-маркет, шоурумы модных дизайнеров, мастерские и кофейни, работать коворкинг-центр. Он является площадкой для групповой и индивидуальной работы предпринимателей, которая предоставляется на основании краткосрочных договоров аренды. Здесь в процессе работы люди могут общаться друг с другом, советоваться, получать новые знания. Если в библиотеке уже организован достаточно мощный Wi-Fi для посетителей, то первоначальная организация коворкинг-центра может стать весьма простым делом. Достаточно выделить свободное помещение, снабдить его необходимым минимумом мебели и запретить свободный доступ туда обычных посетителей библиотеки. В случае, когда место в коворкинг-центре арендуется на срок не менее месяца, то от клиента лучше потребовать оплаты через счёт в банке. Однако если рабочие места будут сдаваться в аренду на сутки или по часам, то тут не обойтись без контрольно-кассовой техники, т. к. открытие коворкинг-центра в библиотеке не содержится в перечне случаев, когда контрольно-кассовую технику можно не применять.

Используя преимущества **лизинговых отношений**, библиотеки могут приобретать необходимое имущество с последующим льготным выкупом объекта пользования, сотрудничать с книжными магазинами, организовав лизинговый абонемент, согласно которому библиотека организует для магазина рекламные акции по продвижению книг, проводит опросы покупателей, не забывая рекламировать библиотеку, где эти книги можно взять бесплатно. В результате сотрудничества книготорговая компания предоставляет библиотеке скидку на закупаемую книжную продукцию в размере 10%. На условиях долгосрочной аренды библиотеки могут использовать другое имущество, высвобождаемое в результате реорганизации или ликвидации учреждений и предприятий.

Одно из модных направлений — **прокат книг**, работающий по системе видеопроката. Следует создать своего рода библиотеку на платной основе. Для создания платного фонда книги можно покупать у частных лиц,

приобретать по договорённости у пользователей библиотек, отбирать хорошую литературу из даров от населения, полученных библиотекой. Обязательно в таком платном фонде должна быть в наличии специальная и учебная литература, периодические издания, популярные у аудитории. И, безусловно, в прокате обязана быть разнообразная художественная литература от популярных писателей — Стивена Кинга, Джоан Роулинг, Джорджа Мартина и т. д. Схема выдачи книг построена по примеру видеопроката: внесение залога, оплата за чтение посуточная, штрафы за порчу. Однако есть условие, которое необходимо учитывать: надо знать, пользуется ли чтение популярностью в этом городе, районе. Если людей в магазинах и библиотеках достаточно, то есть смысл задуматься об организации этого дела.

На начальном этапе развития сегодня находится такой вид аренды, как **аренда сотрудников по договору аутсорсинга**. Смысл аутсорсинга сводится к следующему: библиотека должна сосредоточить все ресурсы только на библиотечных услугах, а остальные поддерживающие или сопутствующие функции профессиональному партнёру. Под аутсорсингом понимается **передача на договорной основе непрофильных функций библиотеки внешним исполнителям, специализирующимся в конкретной области и обладающим знаниями, опытом, техническим оснащением** — аутсорсерам (аутсорсинговым предприятиям). Предполагается, что библиотека может сократить издержки, так как услуги аутсорсера стоят намного дешевле. Под аутсорсингом следует понимать именно передачу на длительное время ведение какой-либо непрофильной деятельности организации, которая, в принципе может осуществляться и самостоятельными силами. При этом необходимо сравнивать экономическую эффективность обоих вариантов. Прибегая к услугам аутсорсера, организация-заказчик в его лице получает как бы дополнительное структурное подразделение организации, которое в то же время остаётся от него юридически независимым. При аутсорсинге происходит сокращение кадров библиотеки.

Говоря об инициативной экономической деятельности библиотек, можно привести в качестве примера практический опыт **российских библиотек**, использующих арендный договор для повышения своих доходов. Так, Иркутская областная государственная универсальная научная библиотека им. И. И. Молчанова-Сибирского за дополнительную плату предоставляла в аренду оборудование: компьютерную технику, оборудование для чтения микрофильмов, воспроизводящую аппаратуру для прослушивания и просмотра аудиовизуальных материалов, электронное

пианино (в помещении библиотеки). В стоимость аренды был включён монтаж и подготовка оборудования к мероприятию; Пермская краевая библиотека им. А. М. Горького сдавала свой интерактивный зал по часам. В Москве в РГБ используется аренда индивидуального кабинета пользователя. В её интернет-зале можно заниматься в отдельном кабинете, позволяющем работать как в одиночку, так и в коллективе (до четырёх человек). Кабинет оборудован персональным компьютером с офисными программами и доступом в Интернет (включая возможность общаться в Skype), на который в случае необходимости можно устанавливать свои программы. В настоящее время Российские библиотеки начали пользоваться **веб-аутсорсингом**. Например, Донская государственная публичная библиотека заключила договор с фирмой Softline об организации корпоративного портала DeskWork. Компания Xerox оснастила Центральную городскую публичную библиотеку имени А. П. Чехова в Таганроге программно-аппаратным комплексом для создания электронного хранилища обширных фондов учреждения. Теперь старейшая публичная библиотека юга России сможет не только создавать электронные фонды, но и организовать доступ к полученным материалам с возможностью контекстного поиска более чем на 190 языках.

Библиотеки ЦБС Хабаровского края в своей экономической деятельности также использовали арендные/субарендные договоры. В Ванинском районе центральная районная библиотека заключила договор с Законодательной Думой Хабаровского края на аренду своего помещения для проведения собраний с населением пос. Ванино, ЦГБ им. Н. Островского ГЦБ г. Комсомольска-на-Амуре в аренду предоставила кровлю своего здания ООО «Мегафон» на установку оборудования для улучшения передачи мобильной связи, а библиотека им. Горького — структурное подразделение этой же системы, выделила часть помещения под кабинет-офис для индивидуального предпринимателя. С ЦСМБ г. Хабаровска отдельные продуктовые магазины заключали договоры на предоставление им части помещений библиотек-филиалов № 7 и № 8 для своей деятельности.

Опыт зарубежных библиотек показал, что они, используя свои здания, предоставляют во временное пользование любую комнату своего помещения, кроме части зоны, для проведения встреч, программ и других мероприятий, включая и личные события. Участники подобных мероприятий здесь готовы к самообслуживанию, поскольку библиотечный персонал оказывает им минимальную помощь. В Национальной технической библиотеке Чехии можно за весьма скромную плату арендовать индивидуальную кабинку для занятий на семестр или забронировать бесплатно кабинку для групповых

занятий на 6 человек. Один из ведущих принципов пользования этой библиотекой — самообслуживание, на этажах можно не увидеть библиотекарей, но при этом есть бесплатная услуга заказа библиографа по предварительной записи. Самую распространённую библиотечную услугу — ксерокопирование документов фонда за рубежом оказывают не библиотеки, а их арендаторы — **агентства по авторским правам**, которые ставят в библиотеках свое копировальное оборудование и сами перечисляют авторам плату за репродуцирование их произведений. Несмотря на то, что авторское право в разных странах имеет свои отличительные особенности, почти нигде контроль за исполнением законодательства не возлагается на библиотеки, дело которых — лишь обеспечивать своим пользователям доступ к информации и знаниям. С 2000 года в зарубежных библиотеках используется и такая «нестандартная» услуга, как **люди напрокат**. Эта идея, пришедшая из Скандинавии, проста: вместо книг читатели могут прийти в библиотеку и взять напрокат человека для 30-минутной беседы. Такой сервис помогает одиноким людям найти спутника для непродолжительной прогулки по городу. Можно вместе с новоиспеченным и временным другом сходить в кино, посидеть в кафе или прогуляться по парку. Предлагаемые «живые» книги каждый раз разные, их данные заносятся в каталоги. Эта услуга, в целом, является неплохой психологической поддержкой для обоих, избавляет от одиночества.

Список литературы

1. Аренда недвижимости. Арендатор (субарендатор) : путеводитель по сделкам. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

2. Ганьшина, И. П. Аренда муниципального имущества без торгов и с ними / И. П. Ганьшина. — Текст : электронный // RUSЮРИСТ.РУ : сообщество юристов : [сайт]. — 2021. — 19 апр. — URL: https://rusjurist.ru/dogovory/dogovor_arendy/arenda-municipalnogo-imushestva-bez-torgov-i-s-nimi/ (дата обращения: 03.06.2021).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ : ГК : текст с изм. и доп. на 9 марта 2021 года : [принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г.]. — Текст : электронный. — КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

4. Договор аренды помещения учреждения культуры. — Текст : электронный // Справ. рук. учреждения культуры : [сайт]. — 2019. — 10 июня. — URL: <https://www.cultmanager.ru/article/8767-qqv-19-m07-10->

dogovor-arendy-pomeshcheniya-uchrejdeniya-kultury (дата обращения: 22.06.2021).

5. Договор проката. — Текст: электронный // Википедия : свободная энциклопедия : [сайт]. — URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0 (дата обращения: 29.06.2021).

6. Документы для заключения договора аренды. — Текст : электронный // БухСофт : портал прогр. БухСофт : [сайт] . — URL: <https://www.buhsoft.ru/article/2508-dokumenty-zaklyucheniya-dogovora-arendy> (дата обращения: 24.06.2021).

7. Как налоговому агенту исчислить и уплатить НДС при аренде государственного и муниципального имущества. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

8. Ключев, В. К. Возможности лизинга в хозяйственной практике библиотеки / В. Ключев // Библиотека и закон : юрид. журн.-справ. Вып. 9 / отв. ред.-сост.О. Бородин. — Москва, 2000. — С. 265–274.

9. Ключев, В. К. Менеджмент ресурсного потенциала библиотеки : учеб.-метод. пособие / В. К. Ключев. — Москва : Литера, 2011. — 112 с.

10. Мокроусов, О. Налог на имущество по арендованной недвижимости / О. Мокроусов. — Текст : электронный // ЭЖ-Бухгалтер : [сайт]. — 2019. — № 32. — URL: <https://www.eg-online.ru/article/404712/> (дата обращения: 17.06.2021).

11. НДС при аренде муниципального имущества. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/law/podborki/nds_pri_arendе_municipalnogo_imuschestva/ (дата обращения: 21.06.2021.)

12. Налоги учреждений культуры. — Текст : электронный // Справочник руководителя учреждения культуры : [сайт]. — 2018. — 1 марта. — URL: <https://www.cultmanager.ru/article/6948-qqq-16-m8-16-08-2016-nalogi-uchrejdenuy-kultury> (дата обращения: 21.06.2021).

13. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ : НК : текст с изм. и доп. на 20 апр. 2021 г. : [принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.]. — Текст : электронный. — КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

14. О государственной регистрации договора аренды. — Текст : электронный // Гарант.РУ : информ.-правовой портал : [сайт]. — URL: <https://www.garant.ru/article/6722/> (дата обращения: 15.06.2021).

15. О государственной регистрации недвижимости : Федер. закон № 218-ФЗ : текст с изм. и доп. на 30 апр. 2021 г. : [принят Гос. Думой 3 июля 2015 г. : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г.]. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

16. О защите конкуренции : Федер. закон № 135-ФЗ : текст с изм. и доп. на 11 июня 2021 : [принят Гос. Думой 8 июля 2006 г. : одобрен Советом Федерации 14 июля 2006 г.]. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

17. О финансовой аренде (лизинге) : Федер. закон № 164-ФЗ : текст с изм. и доп. на 16 окт. 2017 г. : [принят Гос. Думой 11 сент. 1998 г. : одобрен Советом Федерации 14 окт. 1998 г.]. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

18. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федер. закон № 135-ФЗ : текст с изм. и доп. на 31 июля 2020 года : [принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.]. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

19. Оплата НДС при аренде муниципального имущества. Текст : электронный // Cinemafoodfest : сайт. — URL: <https://cinemafoodfest.ru/oplata-nds-pri-arende-munitsipalnogo-imushhestva/>.

20. Особенности аренды имущества учреждения культуры. — Текст : электронный // Справочник руководителя учреждения культуры : [сайт]. — 2017. — 21 февр. — URL: <https://www.cultmanager.ru/article/7197-qqess7-esli-zakanchivaetsya-srok-arendy-pomeshcheniya> (дата обращения: 15.06.2021).

21. Особенности обложения НДС. Сдача имущества в аренду. — Текст : электронный // Клерк.РУ : [сайт]. — 2013. — 8 апр. — URL: <https://www.klerk.ru/buh/articles/312710>.

22. Письмо Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 10 сентября 2018 г. № 03-07-11/64576 О применении ставки НДС в отношении услуг по предоставлению в аренду имущества, оказываемых после 1 января 2019 года : обзор док. — Текст : электронный // Гарант.РУ : информ.-правовой портал : [сайт]. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71970904/> (дата обращения: 16.06.2021).

23. Письмо Министерства финансов РФ № 03-05-05-01/48949 от 03.07.2019 [об уплате налога на имущество организаций в отношении арендуемых помещений]. — Текст : электронный // КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

24. Положение о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности

Хабаровского края : текст с изм. на 14 января 2020 года : [утверждено постановлением Правительства Хабар. края от 23 нояб. 2015 г. № 405-пр]. — Текст : электронный // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов : [сайт]. — <https://docs.cntd.ru/document/465328047> (дата обращения: 18.06.2021).

25. Проверенный источник [о сдаче имущества в аренду] // Независимый библиографический адвокат. — 2016. — № 1. — С. 53–56. — Текст : непосредственный

26. Сдача имущества в аренду учреждениями культуры. — Текст : электронный // Справочник руководителя учреждения культуры : [сайт]. — 2021 — URL: <https://www.cultmanager.ru/rubric/4381-sdach-a-imushchestva-v-arendu> (дата обращения: 15.06.2021).

27. Семенихин, В. В. Льготы по НДС по услугам в области культуры / В. В. Семенихин. — Текст : электронный // Предпринимательство и право : информ.-аналит. портал : [сайт]. — URL: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=3859>

28. Сизонова, О. Учреждение культуры сдаёт имущество в аренду / О. Сизонова. — Текст : электронный // Учреждения культуры и искусства: бухгалт. учёт и налогообложение. — 2019. — № 9. — КонсультантПлюс : справ.-правовая система. — 2021.

29. Сулова, И. М. Менеджмент библиотечно-информационной деятельности : учеб. для вузов культуры и искусств / И. М. Сулова, В. К. Ключев ; МГУКИ. — Санкт-Петербург : Профессия, 2009. — 600 с.

30. Учреждения культуры получают право сдавать помещения в аренду по льготным ставкам. — Текст : электронный // Гарант.РУ : информационно-правовой портал : [сайт]. — 2019. — 24 окт. — URL: <https://www.garant.ru/news/1300664/> (дата обращения: 22.06.2021).

Приложение 1

ВИДЫ АРЕНДЫ



Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ

Как правило, это:

- адрес помещения;
- его площадь;
- его стоимость;
- факт передачи помещения арендатору.

В числе документов для заключения договора аренды помещения могут быть дополнительные акты, описи и любые иные бланки, которые уточняют важную для арендной сделки информацию и в дальнейшем исключают недопонимание, а также позволят избежать судебных разбирательств. Такими документами для заключения договора аренды помещения могут быть:

- акт осмотра помещения;
- опись имущества, передаваемого вместе с помещением;
- акт о состоянии помещения.

Заклучить арендное соглашение в качестве арендодателя может не только владелец имущества, но и доверительный управляющий подобным имуществом. В таком случае перечень документов для заключения договора аренды дополняется специфическими бумагами. Это, прежде всего, соглашение о доверительном управлении, подтверждающее право управляющего сдавать имущество внаем, а также документ о госрегистрации соглашения о доверительном управлении. Аналогично, специфическим будет и перечень документов для заключения договора аренды финансового характера, то есть лизинга, а также перечень документов для заключения договора аренды в отношении транспорта и предприятий.

Приложение 3

ДОГОВОР АРЕНДЫ

Эта форма договора разработана с учётом нового законодательства об аренде и может применяться при заключении договоров на аренду любого имущества, в том числе нежилых помещений, транспортных средств. Это законодательство непротиворечиво со многими республиканскими нормативными актами.

Договор №.....

(аренды)

Г. « ».....20__ г.

.. , (наименование организации, предприятия, кооператива)

именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице.. , действующего на основании с одной стороны, и

.. , (наименование организации, предприятия, кооператива), именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице.

.. , (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании с другой стороны, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с Договором Арендодатель сдает, а Арендатор берет в срочное возмездное владение и пользование следующее имущество. всего на сумму..... руб. коп. (.), (прописью) именуемое в дальнейшем «Имущество».

1.2. Имущество является собственностью Арендодателя.

1.3. Оценка, техническое состояние, степень износа и другие характеристики Имущества изложены в Характеристике предмета аренды, являющейся неотъемлемой частью Договора (Приложение 1).

1.4. Имущество предоставляется в аренду Арендатору для..
.. сроком на..... лет.
Срок аренды истекает « »..... 20__ г.

2. Размер арендной платы и расчёты до Договору

2.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю за пользование имуществом плату в сумме. руб.. коп.

(.) руб.. коп. (прописью)

в том числе по годам:

20__.. год. руб.. коп.

20__.. год. руб.. коп.

20__.. год. руб.. коп.

2.2. Внесение арендных платежей Арендатор производит ежеквартально, равными долями в размере 1/4 от годовой суммы арендной платы на расчётный счёт Арендодателя не позднее..... числа.

2.3. В размер арендной платы включаются. , а также арендный процент в размере. . . . % в год от стоимости имущества согласно пункту 1.1.

Расчёт арендной платы произведён в «Базовом расчёте», являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 2).

2.4. При непоступлении арендной платы в указанный срок Арендодатель взыскивает её в установленном порядке с начислением пени за просрочку платежа.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан в течение..... после подписания Договора предоставить Арендатору имущество в состоянии соответствующем требованиям Приложения №1, а Арендатор принять имущество в аренду. Для этого стороны при передаче имущества обязаны составить «Акт № 1 приёма-сдачи имущества в аренду» (Приложение 3).

3.2. Распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту имущества изложено в «Плане ремонтных и восстановительных работ» (Приложение 4).

3.3. Сторона, виновная в возникновении аварии, приведшей к неисправности Имущества обязана в течение..... осуществить его необходимый ремонт и восстановление. Если авария произошла по вине третьих лиц, то.. . . . (арендатор, арендодатель) в

течение..... дней предъявляет иск третьему лицу и за свой счёт в вышеуказанном порядке осуществляет необходимый ремонт.

Если Имущество пришло в негодность в силу форс-мажорных обстоятельств, или иск третьему лицу не может быть удовлетворён, стороны делят расходы по ремонту и восстановлению имущества в следующей пропорции:

Арендатор.. %

Арендодатель. %

3.4. При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение..... дней дать письменный ответ или подписать и отправить его стороне, направившей документ.

3.5. Арендатор обязан:

3.5.1. Использовать Имущество лишь по прямому назначению, указанному в пункте 1.4 Договора.

3.5.2. Возвратить Имущество в состоянии указанном в части 2 Приложения 1 к « »..... 20__ г.

При возвращении Имущества сторонами составляется «Акт № 2 приёма-сдачи» по форме Приложения 3, в порядке п. 3.4 настоящего Договора.

3.5.3. Не производить ремонт сверх норм определённых Приложением 4, а также вносить неотделимые улучшения в имущество без письменного согласия Арендодателя.

3.5.4. Если законодательством разрешается сдача имущества в субаренду, то Арендатор имеет право сдать имущество в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.

Комментарий. Следующий подпункт желательно не включать, если Вы Арендатор, и желательно включить, если Вы Арендодатель.

3.5.5. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем возвращении Имущества как досрочно, так и по окончании Договора за... . предстоящего возвращения.

3.5.6. В случае досрочного расторжения арендного Договора или окончания срока аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости произведённого им, лежащей на нём, обязанности капитального и текущего ремонта Имущества, а также передать Арендодателю безвозмездно все произведённое с Имуществом и неотделимое без вреда от него.

4. Условия продления Договора или выкупа Имущества

4.1. Арендатор, добросовестно выполнивший принятые на себя по Договору обязательства, по окончании действия Договора имеет преимущественное перед третьими лицами право на возобновление договора.

Комментарий. Следующий пункт может быть по усмотрению сторон сформулирован в четырех вариантах:

4.2. Выкуп Имущества Арендатором не допускается.

4.2. Выкуп осуществляется путём внесения Арендатором Арендодателю всей причитающейся ему арендной платы со стоимости сданного на полный амортизационный срок Имущества.

4.2. Выкуп осуществляется путём возмещения Арендатором Арендодателю арендных платежей с остаточной стоимости имущества, аренда которого прекращается согласно Договору до завершения амортизационного срока.

4.2. По соглашению сторон, в случае полного погашения стоимости Имущества арендными платежами, Имущество может быть передано в собственность Арендатора путём его передачи с баланса на баланс.

5. Основания для одностороннего расторжения Договора

5.1. Договор может быть досрочно расторгнут одной из сторон, если другая сторона систематически нарушает обязательства по Договору.

5.2. Договор может быть расторгнут в безусловном порядке:

5.2.1. Арендодателем: в случае если Арендатор не внес арендную плату в течение.....месяцев, а также в случаях

5.2.2. Арендатором: если Имущество, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для пользования, а также в случаях

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством.. . . .и настоящим Договором.

Комментарий. В п. 6.2 рекомендуется рассматривать конкретные пункты Договора и устанавливать за невыполнение каждого определенные штрафные санкции в процентах от размера арендной платы. В пунктах, предусматривающих предоставление каких-либо документов, рекомендуется установить размер в твёрдой сумме за каждый день просрочки.

6.2. Дополнительные санкции:

7. Другие (особые) условия Договора

7.1. Стороны не несут ответственности предусмотренной п. 5 Договора, если невозможность выполнения ими своих обязательств (без

- Приложение 1. Характеристика предмета аренды.
Приложение 2. Базовый расчёт.
Приложение 3. Акт № 1, № 2 приёма-сдачи.
Приложение 4. План ремонтных и восстановительных работ.

От Арендодателя:

М. П.

« »..... 20__ г.

От Арендатора:

М. П.

« »..... 20__ г.

Пролонгация

« »..... 20__ года.

Настоящий Договор на тех же условиях пролонгирован с « »
20__ г. по « » 20__ г.

Доверенность от « »..... 20__ г. №..... на

От Арендодателя

М. П. « » 20__ г.

От Арендатора

М. П. « ».....20__ г.

Комментарии:

1.3. Привлекайте специалиста при составлении этого документа (составляется в произвольной письменной форме).

1.4. Рекомендуем неопределенно сформулировать этот пункт, потому что в соответствии с законодательством арендуемое имущество должно использоваться только по назначению.

2.3. Например, коммунальные услуги. Арендный процент — аналог банковского процента.

8.4. Здесь нет тавтологии. Один раз Договор понимается как документ, второй — как договорённость.

9. Здесь и далее формы Приложений не приводятся и составляются на основании Приложения к Договорам.

Приложение 4

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

« » _____ 2021 г.

в лице _____, действующего на основании..., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и в лице _____, действующего на основании..., именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения, общей площадью кв. м., расположенные в здании, кадастровый (условный) номер: , по адресу: , в дальнейшем именуемые «Помещения» (согласно Плану-схеме арендуемых помещений — Приложение №1 к Договору).

1.2. Арендатор намеревается использовать данные помещения с целью ведения деятельности, не запрещённой законодательством РФ, а именно:

1.3. Имущество является собственностью Арендодателя на основании Свидетельства о государственной регистрации права;

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемые в аренду помещения не заложены, не арестованы и не обременены правами третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать арендатору Помещения по Передаточному акту в согласованные Сторонами сроки.

2.1.2. Обеспечить доступ Арендатора в арендуемые Помещения.

2.1.3. Не вмешиваться в деятельность Арендатора.

2.1.4. При наличии технической возможности, по запросу Арендатора обеспечить Арендатора необходимыми коммунальными услугами: за счёт Арендатора.

2.1.5. Производить капитальный ремонт здания, в котором расположены арендуемые Помещения, по мере возникновения соответствующей необходимости.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Вносить арендную плату, а также иные обязательные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим договором.

2.2.2. Не производить перепланировок (переоборудования) в арендуемых Помещениях, без письменного согласования таких перепланировок с Арендодателем и уполномоченными государственными органами.

2.2.3. Содержать арендуемые Помещения, их инженерное оборудование и системы в полной исправности и в порядке, предусмотренном санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами. Нести ответственность за соблюдение требований СЭС, организаций, осуществляющих пожарный надзор, экологических требований, также требований иных государственных органов.

2.2.4. За свой счёт производить текущий ремонт арендуемых Помещений для поддержания их в рабочем состоянии, а также обеспечить необходимое благоустройство прилегающей территории.

2.2.5. Выполнять все необходимые противопожарные правила и санитарные требования, предъявляемые к данным Помещениям с учётом их назначения и деятельностью осуществляемой в них Арендатором (п.1.2 Договора). А в случае предъявления претензий контролирующими государственными органами (надзорными органами) к Арендодателю или намерения указанных органов наложить штрафные санкции на Арендодателя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением в арендованных Помещениях указанных выше требований — административную, уголовную и иную вытекающую из данных фактов ответственность в полном объёме несёт Арендатор.

2.2.6. Не позднее дней с даты принятия помещений по Передаточному акту, обеспечить арендуемые Помещения (осуществить монтаж, пуско-наладку и ввод в эксплуатацию) необходимыми средствами пожарной сигнализации и пожаротушения, а также поддерживать соответствующие системы в надлежащем рабочем состоянии.

2.2.7. Устранять аварии (и их последствия), произошедшие по вине Арендатора в арендуемых Помещениях.

2.2.8. Без письменного согласия Арендодателя: не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам; не предоставлять арендуемые Помещения в безвозмездное и возмездное (субаренду) пользование, не вносить права аренды в качестве вклада в уставный капитал или паевого взноса.

2.2.9. Допускать в арендуемые Помещения Арендодателя (в том числе — Технический персонал) для осуществления контроля за соблюдением условий настоящего договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а при необходимости — исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.

2.2.10. Возместить ущерб Арендодателю в полном объёме, в сумме стоимости возврата Помещений в прежнее состояние: в случае пожара либо аварии, возникших в арендуемых Помещениях, вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации Помещений, коммуникаций, нарушений правил техники безопасности; или осуществить восстановительный ремонт собственными силами и/или за свой счёт.

2.2.11. Соблюдать требования законодательства РФ о привлечении к труду иностранных граждан и лиц без гражданства. Исключить факты незаконного найма мигрантов в своей деятельности.

2.3. Охрана арендуемых Помещений и иного имущества, принадлежащего Арендатору, осуществляется силами и за счёт средств Арендатора. На территории Арендодателя действует пропускной режим в соответствии с графиком работы Арендодателя.

2.4. Сбор, хранение, вывоз, мусора, бытовых и опасных отходов производится Арендатором самостоятельно за свой счёт.

2.5. Контроль приборов учёта коммунальных услуг осуществляется Арендодателем.

2.6. Арендодатель вправе производить отключение электроэнергии в помещениях Арендатора при аварийных ситуациях — без предупреждения, а при резком возрастании собственных электрических мощностей, по предписанию инспекции Энергонадзора и Энергосбыта, при несвоевременной оплате, а также в случае нарушения эксплуатационных норм и требований — при условии письменного предупреждения Арендатора не менее чем за 24 часа до предполагаемого времени отключения.

2.7. Размещение Арендатором рекламы на здании и территории Арендодателя осуществляется по письменному согласованию с Арендодателем и оформлением разрешения.

2.8. Курение персонала и клиентов Арендатора в арендованных Помещениях и на прилегающей территории строго запрещено. Кроме того запрещено курение указанных выше лиц на всей территории Арендодателя, за исключением специально отведённых мест для курения, размещённых и оборудованных в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Арендная плата за помещения, указанные в п.1.1 Договора, состоит из постоянной и переменной части.

3.1.1. Размер постоянной части арендной платы составляет..... рублей, за 1 кв. м. в год.

3.1.2. Оплата постоянной части арендной платы производится Арендатором самостоятельно на основании настоящего договора до числа оплачиваемого месяца.

3.1.3. В течение банковских дней с даты заключения настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за последний месяц аренды по настоящему договору. Оплата за последний месяц аренды считается депозитом и находится у Арендодателя; в случае необходимости, из указанной суммы производится вычет подлежащих уплате сумм неустойки, штрафа, иного вида ответственности Арендатора. Данная сумма засчитывается в качестве оплаты за последний месяц аренды. В случае если

из указанной суммы было произведено удержание Арендодателем, Арендатор в течение банковских дней обязан пополнить указанную сумму для зачёта в качестве оплаты последнего месяца аренды.

3.2. Переменная часть арендной платы включает в себя коммунальные платежи: расходы на..... . Оплата коммунальных услуг производится Арендатором на основании счетов Арендодателя, в течение банковских дней с даты выставления счета.

3.3. Перечисление Арендатором арендной платы осуществляется на расчётный счёт Арендодателя в рублях РФ. Обязательство Арендатора по уплате арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим договором, считается исполненным со дня поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя или иной указанный Арендодателем расчётный счёт.

3.4. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке, при условии письменного уведомления Арендатора не позднее, чем за..... календарных дней до предполагаемой даты изменения.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что независимо от даты заключения настоящего договора, расчёт и начисление постоянной и переменной частей арендной платы за помещения, указанные в п.1.1 Договора, производится Арендодателем начиная с даты подписания Сторонами Передаточного акта, по которому Арендодатель передаёт помещения Арендатору, в соответствии с п.2.1.1 Договора.

4. ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещения в срок не позднее..... рабочих дней с момента прекращения договора аренды в том состоянии, в котором он его получил с учётом нормального износа. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных с письменного согласия Арендодателя, возмещается Арендодателем в полном объёме посредством уменьшения ежемесячных арендных платежей, начиная со следующего месяца после письменного согласования улучшений, оформленного дополнительным соглашением к настоящему договору. О намерении произвести неотделимые улучшения Арендатор обязан уведомить Арендодателя заблаговременно.

4.2. При приёме/возврате Помещений Стороны составляют Передаточный акт (акт возврата), который подписывается их уполномоченными представителями.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае просрочки любого из платежей по настоящему договору на срок более..... банковских дней, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.2. В случае просрочки возврата Имущества Арендатор уплачивает Арендодателю время фактического нахождения в арендуемых помещениях, за весь срок просрочки возврата, а также штраф в размере% от стоимости постоянной части месячной арендной платы.

5.3. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора с нарушением срока или без предварительного уведомления о своём намерении расторгнуть договор (п. 6.2 Договора), а также Арендодателем по основаниям, указным в п. 6.3 Договора, депозит, указанный в п. 3.1.4 Договора, Арендатору не возвращается, не засчитывается Арендодателем в качестве оплаты за последний месяц аренды, а засчитывается в качестве штрафных санкций.

5.4. Ущерб, причинённый при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по настоящему договору, виновная сторона возмещает в полном объёме. Ущерб (подтвержденный документально) возмещаются сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим договором.

5.5. Претензии (штрафы) контролирующих государственных органов (надзорных органов) к обстоятельствам, предметам, объектам или отношениям, непосредственно связанным с деятельностью Арендатора и имеющие отношения к предмету настоящего договора подлежат безусловной компенсации Арендатором. Сумма штрафа, наложенная на Арендодателя, в случае нарушения Арендатором требований законодательства и/или предписания уполномоченного государственного контрольного (надзорного) органа, подлежит компенсации (перечислению) Арендодателю в течение..... банковских дней с даты получения Арендатором соответствующего требования Арендодателя.

5.6. В случае наложения каких-либо штрафных санкций организациями, осуществляющими сбыт коммунальных услуг, на Арендодателя за перерасход и пр., Арендодатель вправе потребовать сумму штрафа с Арендатора, а Арендатор обязан осуществить указанную выплату не позднее..... банковских дней, с даты направления Арендодателем письменного требования об этом.

5.7. В случае нарушения Арендатором (его персоналом и/или клиентами) п. 2.8 Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере постоянной части месячной арендной платы не позднее..... банковских дней, с даты направления Арендодателем письменного требования об этом.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключённым со дня его подписания Сторонами и действует до « » _____ г. включительно.

6.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке при условии уведомления Арендатора о намерении расторгнуть договор, не менее чем за..... дней до предполагаемой даты расторжения либо в любое время по своему усмотрению при выявлении следующих нарушений:

– если Арендатор использует переданные ему в аренду помещения не по назначению и/или с нарушением существенных условий настоящего договора аренды;

– если Арендатор производит работы по переустройству и перепланировке арендуемых помещений или изменение конструкции данных помещений без письменного согласования с Арендодателем и согласования таких изменений с уполномоченными организациями;

– если Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей, либо иных согласованных Сторонами платежей на срок более.... банковских дней.

6.3. Арендатор, по окончании срока действия настоящего договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора аренды помещений, указанных в настоящем договоре, на новый срок на условиях, согласуемых Сторонами дополнительно.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе за полное неисполнение обязательств по настоящему договору, его дополнительным соглашениям, если это явится следствием обстоятельств непреодолимой силы, независящей от воли Сторон (форс-мажор), которые должны быть подтверждены документально.

7.2. Все споры, связанные с заключением, исполнением, расторжением, толкованием настоящего договора, будут решаться путём переговоров. В случае если возникшие споры и разногласия невозможно будет урегулировать путем переговоров, они будут переданы сторонами на рассмотрение и разрешение в арбитражный суд по месту нахождения.

7.3. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.5. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, должны быть составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.6. Договор, оформленный должным образом и вся документация к нему, переданная Сторонами путем факсимильной и/или электронной связи имеет юридическую силу до предоставления оригиналов.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Юр. адрес: Почтовый адрес:
ИНН:КПП:Банк:Расч./счёт:Корр./счёт:БИК:
Арендатор: Юр. адрес: Почтовый адрес:
ИНН:КПП:Банк:Расч./счёт:Корр./счёт:БИК:

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____

Обратите внимание, что договор аренды составлен и проверен юристами и является примерным, он может быть доработан с учётом конкретных условий сделки.

Приложение 5

ДОГОВОР АРЕНДЫ ОРГТЕХНИКИ №

« » г.

в лице..., действующего на основании....., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и гражданин....., паспорт (серия, номер, выдан)....., проживающий по адресу....., именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующую оргтехнику: далее в тексте настоящего договора именуемые «Оргтехника».

1.2. Оргтехника принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании.....

1.3. Оргтехника предоставляется в аренду для использования в соответствии с ее целевым назначением.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить во владение и пользование Арендатора оргтехнику по передаточному акту по адресу: в срок__ дней после подписания настоящего договора;

2.1.2. Предоставить Арендатору оргтехнику в рабочем состоянии, соответствующем следующим условиям:

2.1.3. Ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации оргтехники;

2.1.4. Оказывать консультационное содействие Арендатору по порядку правильной эксплуатации арендуемой оргтехники.

2.2. Арендодатель вправе: осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемой оргтехники в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Арендатор обязуется:

использовать оргтехнику строго в соответствии с её назначением, а также нести расходы на её содержание, за свой счёт покупать расходные материалы и комплектующие для оргтехники;

уплачивать Арендодателю арендную плату в размере, сроки и порядке, предусмотренные разделом 3 настоящего договора;

осуществлять текущий ремонт и обслуживание оргтехники;

соблюдать надлежащий режим эксплуатации арендованной оргтехники в соответствии с технической документацией и инструкциями;

исключить доступ к арендуемой оргтехнике некомпетентных лиц;

содержать арендуемую оргтехнику в полной исправности;

в течение__ дней по истечении срока аренды передать оргтехнику Арендодателю в состоянии, в котором она была получена, с учетом амортизации по передаточному акту.

2.4. Арендатор вправе передать в субаренду оргтехнику с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Арендная плата за пользование оргтехникой составляет__ рублей в месяц.

3.2. Величина арендной платы является фиксированной в течение всего срока действия настоящего договора, установленного в п. 5.1 настоящего договора, и не подлежит изменению.

3.3. Арендатор выплачивает арендную плату ежемесячно не позднее__ числа наступившего месяца в безналичном порядке путём перечисления на счёт Арендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае просрочки по уплате арендных платежей более чем на ____ календарных дней Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере__ % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае передачи арендованной оргтехники в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор уплачивает пеню в размере__ % от суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

4.3. В случае нецелевого использования арендуемой оргтехники Арендатор уплачивает пеню в размере__ % от суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

4.4. За просрочку возврата оргтехники Арендатор уплачивает пеню в размере__ % от суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

4.5. Арендодатель несёт ответственность: за просрочку передачи оргтехники Арендатору уплачивает пеню в размере__ % от суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

5. СРОК АРЕНДЫ

5.1. Срок аренды оргтехники устанавливается с даты передачи Арендодателем оргтехники Арендатору согласно п. 2.1.1. настоящего договора и составляет__ месяцев.

5.2. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему договору.

5.3. Арендатор уведомляет Арендодателя о своём намерении продлить срок аренды оргтехники за ... дней до истечения срока аренды по настоящему договору.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут: по обоюдному согласию сторон с письменным уведомлением за месяц.

6.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

использует оргтехнику не в соответствии с настоящим договором или целевым назначением;

не выполняет обязанностей по содержанию оргтехники в надлежащем состоянии;

существенно ухудшает состояние оргтехники;

передал оргтехнику или её часть в субаренду без согласия Арендодателя.

6.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут досрочно, если:

обнаружены недостатки, о которых Арендодатель умолчал, и которые существенно затрудняют использование оргтехники по целевому назначению;

арендодатель не предупредил Арендатора о правах третьих лиц на арендованную оргтехнику.

7. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ОРГТЕХНИКИ

7.1. В течение__ дней после истечения срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю арендованную оргтехнику по передаточному акту.

7.2. С момента подписания передаточного акта оргтехника считается возвращённой Арендодателю.

7.3. Оргтехника должна быть возвращена Арендодателю в том состоянии, в котором Арендатор её получил, с учётом нормального износа.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Арендатор и Арендодатель примут все меры к разрешению всех споров и/или разногласий, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, путём переговоров.

8.2. В случае если стороны не могут прийти к соглашению, все споры и/или разногласия, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат разрешению в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, подлежит применению законодательство РФ.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

8.5. Настоящий договор подписан в двух подлинных экземплярах по одному для Арендатора и Арендодателя, и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

8.6. Приложение №__ является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.7. Вся переписка между Арендодателем и Арендатором осуществляется путём направления писем, телеграмм, телексов, а также по электронной почте.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложение 6

ДОГОВОР АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

« » 2 .

в лице _____, действующего на основании_____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и в лице_____, действующего на основании_____, именуемый в дальнейшем

«Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель **обязуется предоставить Арендатору транспортное средство/транспортные средства** (далее по тексту — «Транспортное средство») за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и по его технической эксплуатации.

1.2. Перечень и основные характеристики Транспортного средства определены Сторонами в Перечне транспортных средств (Приложение № 1 — Перечень транспортных средств к Договору), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Транспортное средство находится в исправном состоянии и отвечает требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым транспортным средствам, используемым для следующих целей.

1.4. Транспортное средство используется Арендатором для осуществления своей хозяйственной деятельности.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения своих обязанностей Сторонами.

2.2. Срок аренды Транспортного средства установлен Сторонами в Приложении № 1.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1.1. Предоставить Транспортное средство Арендатору в порядке и на условиях Договора.

3.1.2. Предоставить Арендатору Транспортное средство в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Транспортного средства, со всеми его принадлежностями и относящейся к нему документацией.

3.1.3. Уведомить Арендатора о всех скрытых недостатках Транспортного средства до передачи Транспортного средства Арендатору.

3.1.4. Гарантировать, что Транспортное средство не будет истребовано у Арендатора по причине наличия каких-либо прав на Транспортное средство у третьих лиц на дату заключения Договора и/или в течение всего срока действия Договора.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Вернуть Транспортное средство Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом нормального износа в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Обеспечить сохранность Транспортного средства с момента передачи Транспортного средства Арендатору и до возврата Транспортного средства Арендодателю.

3.2.3. Использовать Транспортное средство согласно условиям Договора и в соответствии с назначением Транспортного средства.

3.2.4. Осуществлять своими силами управление Транспортным средством и его техническую эксплуатацию.

3.2.5. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.

3.2.6. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Транспортного средства, аварии или ином событии, нанёшем или грозящем нанести Транспортному средству ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.2.7. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к Транспортному средству для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

3.2.8. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Транспортное средство Арендодателю в надлежащем состоянии с учётом нормального износа.

3.2.9. Поддерживать надлежащее состояние Транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта.

3.3. Арендодатель вправе:

3.3.1. Давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Транспортного средства, ставящего под угрозу сохранность Транспортного средства.

3.3.2. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния Транспортного средства, а также использования его Арендатором в соответствии с назначением Транспортного средства.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Транспортного средства, Арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков транспортного средства, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Транспортного средства;

- непосредственно удержать сумму понесённых им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

3.4.2. Сдавать Транспортное средство в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

3.4.3. Без согласия Арендодателя, в рамках осуществления коммерческой эксплуатации Транспортного средства, от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, не противоречащие целям использования Транспортного средства, указанным в Договоре.

3.4.4. Осуществлять неотделимые улучшения Транспортного средства только с письменного согласия Арендодателя.

3.4.5. В случае, когда Арендатор произвёл за счёт собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Транспортного средства, неотделимые без вреда для Транспортного средства, Арендатор лишается права на возмещение стоимости этих улучшений.

3.4.6. Отделимые улучшения Транспортного средства, произведённые Арендатором оставить в собственности Арендатора.

3.5. Для использования Транспортного средства по Договору Арендодатель обязуется своими силами и за свой счёт осуществить регистрацию Транспортного средства на имя Арендатора в органах ГИБДД РФ.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по страхованию Транспортного средства (ОСАГО) возлагается на Арендодателя.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по имущественному страхованию Транспортного средства (КАСКО) возлагается на Арендодателя.

3.8. По всем страховым платежам выгодоприобретателем является Арендодатель.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

4.1. Место передачи Транспортного средства в аренду: _____

4.2. Место возврата Транспортного средства: _____

4.3. Передача Транспортного средства Арендатору в аренду и возврат Транспортного средства Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними актами приёма-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.

4.4. Риск случайной утраты (повреждения, порчи) Транспортного средства несёт Арендатор с даты передачи Транспортного средства в аренду и до возврата его Арендодателю.

5. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

5.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Транспортным средством в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.

5.2. Арендатор в срок не позднее пяти рабочих дней со дня заключения настоящего договора вносит арендную плату за пользование Транспортным средством в соответствии с условиями Договора путём предоплаты в сумме _____ рублей, в т. ч. НДС _____ рублей.

5.3. Оставшуюся часть арендной платы в сумме _____ рублей, в т. ч. НДС _____ рублей, Арендатор вносит ежемесячно равными долями не позднее _____ числа каждого месяца.

5.4. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (рубли) на расчётный счёт Арендодателя. При этом обязанности Арендатора в части оплаты по Договору считаются исполненными со дня списания денежных средств банком Арендатора со счёта Арендатора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

6.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

6.3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

6.4. Ответственность Арендодателя:

6.4.1. В случае неисполнения или несвоевременного исполнения обязанностей, предусмотренных любым из пп. 3.1.1, 3.1.2 Договора Арендодатель обязуется выплатить Арендатору пени из расчёта _____ % от размера ежемесячного арендного платежа несвоевременно предоставленного Транспортного средства, но не более _____ %.

6.5. Ответственность Арендатора:

6.5.1. В случае несвоевременного возврата Арендатором Транспортного средства либо его части Арендатор обязуется выплатить Арендодателю арендную плату за фактическое время пользования Транспортным средством и пени из расчёта _____ % от стоимости несвоевременно возвращённого Транспортного средства за каждый день просрочки, но не более _____ %.

6.5.2. В случае утраты или порчи Арендатором и/или третьими лицами Транспортного средства Арендатор обязан возместить Арендодателю ущерб в полном объёме и выплатить Арендодателю штраф в размере _____ рублей за каждый такой случай.

6.5.3. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчёта _____ % от суммы невнесённой (несвоевременно внесённой) арендной платы, но не более _____ %.

6.5.4. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из пп. 3.2.3, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9

Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере ____ рублей за каждый такой случай.

6.5.5. В случае если Арендатор сдал Транспортное средство в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаём), или предоставил Транспортное средство в безвозмездное пользование, или отдал арендные права в залог, или внёс их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, или совершил отчуждение Транспортного средства иным образом без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендатор несет ответственность в размере стоимости Транспортного средства, а также (дополнительно) в размере стоимости арендной платы, которая должна была быть внесена Арендатором, но не была им внесена в течение всего срока аренды Транспортного средства.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.

7.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение ____ календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

7.3. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

7.3.1. В случае систематического (двух и более раз) неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из пп. 3.2.2, 3.2.5 Договора.

7.3.2. В случае если Арендатор пользуется Транспортным средством с существенным нарушением условий Договора или назначения Транспортного средства.

7.3.3. В случае если Арендатор существенно ухудшает Транспортное средство.

7.3.4. В случае если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

7.3.5. В случае если Арендатор сдал Транспортное средство в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаём), или предоставил Транспортное средство в безвозмездное пользование, или отдал арендные права в залог, или внёс их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, или совершил отчуждение Транспортного средства иным образом без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.4. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

7.4.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей, предусмотренных любым из пп. 3.1.1 - 3.1.4 Договора.

7.4.2. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей, предусмотренных любым из пп. 3.6, 3.7 Договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ИЗ ДОГОВОРА

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора не является для Сторон обязательным.

8.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п.12 Договора.

8.3. Направление Сторонами претензионных писем иным способом, чем указано в п. 8.2 Договора не допускается.

8.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет десять рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

8.5. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде по месту нахождения Арендодателя.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

9.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договорённостей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

10.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

10.3. 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.

10.4. Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: юр. адрес : почтовый адрес:

ИНН : КПП : Банк : Расч./счёт : Корр./ счёт : БИК:

Арендатор: юр. адрес : почтовый адрес: ИНН : КПП : Банк :Рас./счёт:
Корр./счёт: БИК:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____

Приложение 7

ДОГОВОР ЛИЗИНГА оборудования

« » г.

в лице _____, действующего на основании, именуемый в дальнейшем «Лизингодатель», с одной стороны, и в лице _____, действующего на основании, именуемый в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Лизингодатель обязуется предоставить по настоящему договору Пользователю оборудование для

1.2. Состав (перечень) оборудования с указанием технических характеристик приведён в Приложении № 1.

1.3. Стоимость передаваемого в пользование оборудования составляет рублей.

1.4. Поставка оборудования, являющегося предметом настоящего договора, будет произведена « » _____ г. в месте, указанном в настоящем договоре.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор вступает в силу с даты ввода Пользователем оборудования в эксплуатацию.

2.2. Срок пользования оборудованием составляет по настоящему договору__ лет.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Лизингодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить оборудование в соответствии с соглашением о лизинге, заключенном сторонами по настоящему договору « »__г.

3.1.2. Подписать протокол приёмки оборудования после ввода его в эксплуатацию Пользователем.

3.1.3. Заключить договор страхования оборудования на срок действия настоящего договора.

3.2. Пользователь обязуется:

3.2.1. Произвести приёмку оборудования при поставке его в пункт назначения.

3.2.2. Осуществить за свой счёт монтаж и ввод оборудования в эксплуатацию.

3.2.3. Подтвердить в протоколе приёмки комплектность поставки, безупречное функционирование оборудования и достижение намеченных производственных результатов.

3.2.4. Производить за свой счёт техническое обслуживание оборудования и текущий ремонт.

3.2.5. Соблюдать все инструкции по уходу, техническому обслуживанию и эксплуатации оборудования.

3.2.6. Обеспечить Лизингодателю беспрепятственный доступ к ознакомлению со своей бухгалтерской отчётностью, годовыми отчётами и предоставлять Лизингодателю полную информацию о своем экономическом положении в течение всего срока действия договора.

4. УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА

4.1. Пользователь обязуется периодически вносить плату за пользование оборудованием на расчётный счёт Лизингодателя. Реквизиты счета №__ в банке МФО.

4.2. Ставки платы за пользование оборудованием являются окончательными и изменению не подлежат.

4.3. По соглашению сторон, Пользователь вправе вносить арендную плату в натуральном выражении в виде материалов, услуг, товаров и др. с соответствующим расчётом их стоимости.

4.4. Плата за пользование оборудованием вносится пользователем в следующем порядке:

4.5. Внесение платы за 1-й год производится в течение __ дней с даты подписания протокола приёмки оборудования.

4.6. Последующие платежи вносятся ежегодно, не позднее 15 числа первого месяца следующего года, считая с даты подписания протокола приёмки оборудования.

5. ПЕРЕДАЧА ОБОРУДОВАНИЯ

5.1. Передача оборудования производится путём его поставки в соответствии с п. 1.4 настоящего договора.

5.2. После осуществления монтажа поставленного оборудования составляется трёхсторонний акт приёмки, подписываемый надлежаще уполномоченными представителями Пользователя и пересылается для подписи Лизингодателю.

5.3. Обнаружение некомплектности оборудования при поставке или недостатков в период монтажа, исключающих возможность нормального функционирования оборудования, подлежит отражению в протоколе, составляемом в соответствии с п. 5.2. Выявленные недостатки (некомплектность) оборудования подлежат устранению за счёт Лизингодателя, а при невозможности их устранения Лизингодатель обеспечивает полную замену оборудования.

5.4. В случае отказа от приемки оборудования из-за наличия недостатков, исключающих его нормальную эксплуатацию, Пользователь извещает Лизингодателя об этом в письменной форме в __- дневный срок с даты их выявления.

5.5. Передача оборудования в субаренду может осуществляться Пользователем с согласия Лизингодателя.

5.6. По окончании срока действия настоящего договора Пользователь имеет опцион (преимущественное право) на покупку оборудования по остаточной стоимости.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. В случае невнесения платы за пользование оборудованием в установленные сроки, Пользователь уплачивает пеню в размере от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки, но не более __ % суммы платежа.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, а также за досрочное расторжение договора виновная

сторона уплачивает штрафную неустойку в сумме рублей, не исключаяющей возможности предъявления иска о взыскании убытков.

7. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

7.1. При наступлении обстоятельств, повлёкших невозможность полного или частичного исполнения любой из сторон обязательств по настоящему договору, а именно: пожара, блокады, запрещения вывоза грузов или других, независимых от сторон обстоятельств, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Если эти обстоятельства будут продолжаться более....., то каждая сторона вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору исключением права любой из сторон требовать возмещения убытков.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору, должна о наступлении или прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, немедленно извещать другую сторону.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые соответственно местным органом государственного управления Лизингодателя или Пользователя или органом, на который возложено оперативное руководство в данной местности на период ликвидации последствий стихийного бедствия.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Стороны будут стремиться урегулировать споры, возникшие из настоящего договора, путём проведения переговоров.

8.2. В случае, если указанные споры не могут быть решены путём переговоров, они подлежат разрешению арбитражным судом в соответствии с действующим законодательством.

9. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Внесение изменений в состав (перечень) оборудования производится лишь при наличии письменного согласия Лизингодателя.

9.2. Любое извещение, отправляемое одной из сторон по настоящему договору другой стороне, должно быть отправлено телетайпом, телеграфом, по почте, телефоном или вручено лично под расписку.

9.3. Стороны имеют на дату заключения настоящего договора, следующие юридические адреса и номера КС и телефаксов.

Лизингодатель:

Пользователь:

Стороны обязаны сообщить друг другу об изменении своего юридического адреса, номеров телефонов, телефаксов и телетайпов не позднее 48 часов с даты их изменения.

9.4. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

9.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяется действующее гражданское законодательство РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Лизингодатель
Юр. адрес:
Почтовый адрес:
ИНН:
КПП:
Банк:
Рас./счёт:
Корр./счёт:
БИК

Пользователь
Юр. адрес:
Почтовый адрес:
ИНН:
КПП:
Банк:
Рас./счёт:
Корр./счёт:
БИК

1

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Лизингодатель _____ Пользователь _____

Приложение 8

ДОГОВОР ПРОКАТА

г. _____ «__» _____ 20__ г.

именуем__ в дальнейшем «Арендодатель» в лице (наименование предприятия, организации)

(должность ф. и. о.)

действующего на основании _____, с одной стороны
(устава, положения)

и _____,

именуем__ в дальнейшем «Арендатор», в лице (наименование предприятия, организации)

(должность ф. и. о.)

действующего на основании _____, с другой стороны
(устава, положения)

заключили Договор проката.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее движимое имущество:

_____, (количество,

наименование и характеристики имущества) в полной исправности.

Оценочная стоимость имущества, предоставленного по настоящему Договору проката _____ рублей

(сумма прописью)

на основании _____.

(прейскуранта; договорной, рыночной цены и пр.)

Имущество, предоставленное по настоящему Договору проката используется для

(цель использования имущества)

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. За пользование имуществом, предоставленным по Договору проката, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в размере _____

(периодичность платежей) (сумма прописью)

рублей (или _____ рублей единовременно) (сумма прописью) в соответствии с прейскурантом.

2.2. Форма оплаты _____
(платёжное требование, платёжное поручение,

_____ чек, аккредитив и т. п.)

2.3. В случае досрочного возврата имущества Арендатором Арендодатель возвращает ему соответствующую часть полученной арендной платы, исчисляя её со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.

2.4. Взыскание с Арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Указанное в п. 1.1 настоящего Договора проката имущество должно быть передано Арендатору по приёмосдаточному акту в течение _____ со дня подписания Договора.

3.2. Арендатор уплачивает арендную плату в следующие сроки:

3.3. Срок действия Договора:

начало _____;

окончание _____.

Срок действия Договора проката не может превышать одного года.

3.4. Арендатор вправе отказаться от Договора проката в любое время, письменно предупредив о своём намерении Арендодателя не менее чем за десять дней.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан в присутствии Арендатора проверить исправность предоставленного по Договору проката имущества, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом.

4.2. При обнаружении недостатков предоставленного в прокат имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им, Арендодатель обязан в ___-дневный срок (но не более чем в десятидневный) со дня заявления Арендатора о недостатках безвозмездно устранить недостатки имущества на месте либо произвести замену

данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии.

4.3. Если недостатки имущества явились следствием нарушения Арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает Арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества.

4.4. Капитальный и текущий ремонт имущества, сданного в аренду по договору проката, является обязанностью Арендодателя.

5. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Ни одна из сторон не несёт ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств по настоящему Договору проката, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

5.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

5.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трёх) последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут Арендатором и Арендодателем путем направления уведомления другой стороне.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путём переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путём переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в установленном законодательством порядке.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору проката имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

7.2. По требованию Арендодателя Договор проката может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

7.3. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда: Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору, либо создаёт препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением имущества; переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора; Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в разумные сроки; имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.2. Сдача в субаренду имущества, предоставленного Арендатору по Договору проката, передача им своих прав и обязанностей по Договору проката другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и несение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

8.3. К договору прилагаются:

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

Подписи сторон:

Арендодатель

Арендатор

М. П.

М. П.

Приложение 9

**АКТ
ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА**
(примерный образец)

г. Москва

21.06.2018

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа» в лице генерального директора Львова Александра Владимировича, действующего на основании устава (далее — Арендодатель), с одной стороны и гражданин Колесов Юрий Иванович (далее — Арендатор), с другой стороны составили передаточный акт о нижеследующем.

В целях исполнения договора аренды транспортного средства от 20.06.2018 № 20 Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает следующее транспортное средство:

- марка — ВАЗ-21102;
- регистрационный знак — Т543НЕ99;
- идентификационный номер (VIN) — ХТА211020Х0325409;
- тип — легковой;
- категория — В;
- год выпуска — 2000;
- двигатель — № Х02395409;
- цвет — белый;
- мощность двигателя (кВт/л. с.) — 51/70.

Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает следующие документы:
– паспорт транспортного средства серии 62АС № 776059, выданный РЭО ГИБДД г. Москвы 21 октября 2000 г.;

– свидетельство о регистрации транспортного средства серии 45 ЕХ № 062540, выданное МРЭО ГИБДД СВАО 25 октября 2000 г.

Срок аренды — с 20.06.2018 по 19.06.2019 .

Размер арендной платы составляет 5 900 (Пять тысяч девятьсот) руб. ежемесячно.

Стороны подтверждают, что на момент приёма-передачи транспортное средство находится в технически исправном состоянии, явных повреждений нет.

Адреса и подписи сторон:

Арендодатель: ООО «Альфа» Адрес: 125008, г. Москва, ул. Михалковская, д. 20 ИНН 7708123456, КПП 770801001 Р/с 40702810400000001111 в АКБ «Надёжный» К/с 30101810400000000222 БИК 044583222	Арендатор: Колесов Юрий Иванович Паспорт серии 4506 № 718160 выдан ОВД Ярославского р-на г. Москвы 16.11.2004 Адрес регистрации: г. Москва, ул. Палехская, д. 124, корп. 1, кв. 78
Генеральный директор ООО «Альфа» _____ А. В. Львов М. П.	_____ Ю. И. Колесов

