**Договор**

**аренды здания с правом выкупа**

г. Санкт-Петербург 26 марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сторона 1» (далее – **Арендатор**) в лице директора Иванова И.И. действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Сторона 2» (далее – **Арендодатель**) в лице директора Петрова П.П. действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Уличная, д. 3, площадь 690 кв. м., кадастровый номер 00:00:0000000:001, имущественный состав, состояние и характеристики которого определены в Акте приема-передачи, а также передать Арендатору права на земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования.

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 11.03.2020 г. №23587

1.2.1. Земельный участок, занятый зданием, находится у Арендодателя на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 11.03.2020 г. №23581.

Арендатору одновременно с передачей права аренды здания передается право пользования на земельный участок, который занят зданием и необходим для его использования.

Кадастровый номер земельного участка 00:00:0000000:002.

1.3. Срок действия настоящего Договора: 11 календарных месяцев.

Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются его собственностью.

1.5. Реорганизация Арендодателя и/или перемена собственника здания не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

а) в течение 5 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать в пользование указанное в п. 1.1 здание Арендатору по Акту приема-передачи, в котором должны быть указаны имущественный состав, характеристики и техническое состояние здания на момент передачи в аренду;

б) не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого здания;

в) за свой счет производить капитальный ремонт здания, занимаемого Арендатором.

г) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает убытки от чрезвычайных событий в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. Если ущерб, причиненный зданию перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором документально подтвержденные расходы или с согласия Арендатора зачесть эти расходы в счет арендной платы при условии, что вина Арендатора в причинении ущерба зданию отсутствует;

д) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому зданию сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

е) обеспечить бесперебойную работу грузовых лифтов, обеспечивающих подъем и спуск сырья и готовой продукции Арендатора, подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендуемое здание по назначению;

б) содержать арендуемое здание в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

в) в установленные настоящим Договором сроки производить уплату арендной платы;

г) письменно сообщить Арендодателю.

д) производить текущий ремонт здания.

2.3. Арендатор вправе:

а) передавать арендуемое здание как в целом, так и частично в субаренду, предоставлять здание в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог с предварительного согласия Арендодателя;

б) в случае досрочного прекращения настоящего Договора требовать возмещения произведенных им документально подтвержденных расходов по капитальному ремонту, перепланировкам, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого здания;

2.4. Арендатор имеет право в течение трех дней после передачи здания по Акту приема-передачи в случае обнаружения недостатков арендуемого здания по своему усмотрению:

- требовать безвозмездного устранения недостатков здания;

- требовать соразмерного уменьшения арендной платы;

- требовать возмещения расходов на устранение недостатков здания;

- непосредственно удержать сумму понесенных Арендатором расходов на устранение обнаруженных недостатков в здании из арендной платы.

2.5. Арендатор имеет право по письменному согласованию с Арендодателем производить любые улучшения и перепланировки помещений здания при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности.

Необходимые согласования и разрешения для этого осуществляет Арендодатель.

2.6. Арендованное здание переходит в собственность Арендатора по истечении срока аренды при условии внесения обусловленной п. 3.3 настоящего Договора выкупной цены здания в установленные сроки.

При этом Арендатор приобретает право собственности земельным участком на тех же условиях, что и Арендодатель.

3. Расчеты по Договору, обеспечительный платеж

3.1. Сумма арендной платы составляет 400 000 рублей, в том числе НДС, в месяц. Размер арендной платы не может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке в течение срока действия настоящего Договора.

3.2. Арендатор до пятого числа каждого месяца перечисляет Арендодателю сумму арендной платы, указанную в п. 3.1 настоящего Договора.

3.3. Выкупная цена арендованного здания составляет 25 000 000 рублей 00 копеек в том числе НДС.

Арендатор погашает указанную выкупную цену здания в течение срока Договора путем внесения арендных платежей. Оставшуюся часть выкупной цены Арендатор вносит в течение \_\_\_\_ банковских дней после окончания срока аренды здания.

Выкупная цена включает стоимость переоформления прав на земельный участок.

3.4. Арендная плата (не) включает эксплуатационные и коммунальные услуги.

3.5. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере 1 000 000 рублей 00 копеек.

3.6. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора.

3.7. При прекращении настоящего Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 3.6 Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. За каждый день просрочки перечисления арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Арендодатель вправе направить письменную претензию Арендатору с требованием об уплате арендной платы и пеней. Начисление пени производится начиная с первого дня просрочки.

4.3. За просрочку предоставления здания в установленный Договором срок Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пеней в размере 10 000 рублей 00 копеек за каждый день просрочки.

Начисление пени производится с первого дня просрочки.

4.4. За просрочку возврата здания в установленный Договором срок Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере 1 % за каждый день просрочки.

Начисление пени производится с первого дня просрочки.

4.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.6. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение одной Стороной настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и другая Сторона заключила взамен него аналогичный договор, потерпевшая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон или расторгнут в судебном порядке.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения здания либо с неоднократными нарушениями.

5.2.2. Существенно ухудшает арендуемое здание.

5.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендной платы.

5.2.4. Не производит текущий ремонт здания.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в срок 5 календарных дней.

5.3. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

5.3.1. Арендодатель не предоставляет здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию зданием.

5.3.2. Переданное Арендатору здание 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 здания или проверки его состояния.

5.3.3. Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.3.4. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт здания.

6. Порядок разрешения споров

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

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. В выкупную стоимость арендуемого здания входит стоимость произведенных Арендатором арендных платежей за весь срок аренды, а также стоимость произведенных Арендатором улучшений выкупаемого здания.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух).

7.3. Договор вступает в силу с момента его подписания.

7.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются Приложения:

7.4.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на здание

7.4.2. Поэтажный план здания.

7.4.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок.

7.4.4. Акт приема-передачи здания и земельного участка.

7.4.5. План земельного участка с указанием границ здания.

7.4.6. Акт приема-передачи здания в собственность арендатора.

8. Адреса и платежные реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  ООО «Сторона 1»  191000, г. Санкт-Петербург,  ул. Уличная, д. 1, кв. 1  ИНН: 7777744454  ОГРН: 9848484848485  БИК 000000001  р/с 00000000000000000001  в ПАО АКБ «Банк» г. Санкт-Петербург  к/с 00000000000000000002  т/ф 8-0000-00-00-01  e-mail: primer1@ primer1.ru  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иванов И.И.  м.п. | **Арендатор**  ООО «Сторона 2»  191000, г. Санкт-Петербург,  ул. Уличная, д. 2, кв. 2  ИНН: 7777744455  ОГРН: 9848484848484  БИК 000000002  р/с 00000000000000000004  в ПАО АКБ «Банк» г. Санкт-Петербург  к/с 00000000000000000004  т/ф 8-0000-00-00-02  e-mail: primer2@ primer2.ru  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Петров П.П.  м.п. |