**Договор N \_\_\_**

**аренды гаража**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(документ, подтверждающий полномочия)*, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование (*вариант:* временное пользование) Арендатору строение с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, характеристики и имущественный состав которого определены в Акте приема-передачи (Приложение N \_\_\_), представляющее собой крытое место для стоянки автомобиля (далее - Гараж), расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м для стоянки автомобиля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и хранения принадлежностей к нему. Гараж и находящееся в нем имущество (оборудование) передаются по Акту приема-передачи (Приложение N \_\_\_) одновременно с передачей ключей. Арендодатель обязуется также передать права на земельный участок, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_, категория \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, занятый гаражом и необходимый для его использования.

1.1.1. Оборудование Гаража:

1.1.2. Инженерные системы и коммуникации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.3. Подъездные пути: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.4. Пандусы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.5. Противопожарная и охранная сигнализация: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.6. Системы пожаротушения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами (*вариант:* государственной регистрации в установленном законом порядке) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

*Вариант дополнительно.* Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Срок аренды по настоящему Договору - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента передачи Гаража по Акту приема-передачи.

1.3. Гараж принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_)).

Перемена собственника Гаража не является основанием для изменения или расторжения Договора.

1.4. На момент заключения Договора Гараж не обременен залогом или иными правами третьих лиц, в споре, под арестом не состоит.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

а) передать в пользование Арендатору Гараж по Акту приема-передачи в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение \_\_\_ дней с момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подписания Договора;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к Гаражу аварийных и технических служб;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) производить капитальный ремонт Гаража, в том числе находящегося в нем оборудования, не реже \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_ *(указать периодичность)*. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) письменно предупредить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Гараж *(указать, если применимо)*.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать Гараж в соответствии с назначением. Если Арендатор пользуется Гаражом не в соответствии с условиями Договора или его назначением, Арендодатель имеет право потребовать расторжения Договора и возмещения убытков;

б) содержать Гараж в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, обеспечивать пожарную и техническую безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкцию и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования сообщить об этом Арендодателю в разумный срок;

е) если Гараж или находящееся в нем оборудование, имущество в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами за счет своих средств или возместить в полном объеме убытки, нанесенные Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении Гаража в случае одностороннего расторжения Договора и сдать Гараж и оборудование по Акту возврата гаража (Приложение N \_\_\_) в исправном состоянии с учетом нормального износа;

з) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Гараже перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда от конструкции;

и) в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента окончания срока действия настоящего Договора возвратить Гараж и находящееся в нем оборудование, имущество Арендодателю по Акту возврата Гаража в том состоянии, в каком они были переданы, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил Гараж либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения;

к) за свой счет производить текущий ремонт Гаража, в том числе находящегося в нем оборудования, имущества не реже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

л) оплачивать счета за электроэнергию;

м) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.3. Арендатор вправе сдавать Гараж в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

3. Арендная плата, обеспечительный платеж

3.1. Арендная плата устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать период)* (*вариант:* НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) и включает стоимость потребляемых Арендатором коммунальных услуг.

*Вариант.* 3.1. Арендная плата устанавливается в виде фиксированного платежа в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_% \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (*вариант:* НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать период)* и переменного платежа в сумме, эквивалентной стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором за этот период. Сумма переменного платежа определяется на основании счетов коммунальных служб пропорционально занимаемой Арендатором площади и уплачивается на основании счета, выставляемого Арендодателем, с приложением копий счетов коммунальных служб.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до \_\_\_ числа каждого периода путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в разд. 10 настоящего Договора.

3.3. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию одной из Сторон, но не чаще одного раза в год, при этом Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, обязана предупредить об этом другую Сторону за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяц\_\_ путем направления письменного уведомления.

При получении уведомления об увеличении арендной платы Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.4. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.5. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и уплату неустойки в случае нарушения Договора Арендатором.

3.6. При прекращении данного Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 3.5 Договора.

4. Ответственность Сторон

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

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража и находящегося в нем оборудования, полностью или частично препятствующие пользованию ими, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

4.2.1. При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Гаража, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

4.2.2. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Гаража за счет Арендодателя, может без промедления устранить недостатки самостоятельно или разрешить Арендатору устранить выявленные недостатки в счет арендной платы. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража и оборудования, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Гаража или проверки исправности оборудования при заключении Договора или передаче Гаража по Акту.

4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Арендатор обязан уплатить пени.

4.4. За просрочку предоставления Гаража в установленный Договором срок Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Арендодатель обязан уплатить пени.

4.5. За просрочку возврата арендованного Гаража в установленный настоящим Договором срок Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Арендатор обязан уплатить пени.

4.6. При возврате поврежденного по вине Арендатора Гаража, что подтверждается двусторонним Актом, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения документально подтвержденных расходов по ремонту.

4.7. 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.

4.8. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

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

5. Расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению Сторон;

- в одностороннем порядке судом.

*Вариант:* - в одностороннем внесудебном порядке в случае отказа от Договора.

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

5.2.1. Пользуется предоставленным Гаражом не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Гаража или находящегося в нем оборудования, имущества.

5.2.3. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1 настоящего Договора.

5.2.4. Предоставляет в пользование или субаренду Гараж третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

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

5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт Гаража и оборудования.

5.3.2. Если Гараж или оборудование в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

5.3.3. Если переданный Арендатору Гараж 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 Гаража при заключении Договора.

5.3.4. Если Арендодатель не предоставляет Гараж в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Гаражом в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Гаража.

*Вариант.* 5.4. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора без пояснения причин, письменно уведомив другую Сторону за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до предполагаемой даты расторжения Договора.

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 законодательством Российской Федерации.

6.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть известны заранее и которые нельзя было предвидеть или предупредить их последствия (стихийные бедствия, военные действия, изменения законодательства и т.п.), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя по Договору обязательств в части конкретных нарушений обязательств, вызванных наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. Прочие условия

8.1. Все соглашения об изменении, дополнении и расторжении Договора действительны, если совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Соглашение Сторон об изменении размера арендной платы, а также дополнительные соглашения к настоящему Договору вступают в силу с момента государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон (*вариант дополнительно:* и один для органа регистрации прав на недвижимость).

9. Приложение

9.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_).

9.2. Акт приема-передачи гаража и оборудования (Приложение N \_\_\_).

9.3. Акт возврата гаража и оборудования (Приложение N \_\_\_).

10. Адреса и платежные реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование/Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_ |  | Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |