ДОГОВОР АРЕНДЫ N \_\_\_\_\_

недвижимого имущества

(общая форма)

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель",

(наименование или Ф.И.О.)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.) (Устава, положения,

доверенности или паспорта)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

(наименование или Ф.И.О.)

"Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании

(должность, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно

(Устава, положения, доверенности или паспорта)

именуемые "стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (вариант: во временное пользование) следующее недвижимое имущество - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (варианты: нежилое здание, часть нежилого здания, земельный участок, квартиру, комнату и т.д.), расположенное (варианты: на \_\_\_\_\_\_ этаже в жилом здании, во встроенно-пристроенном здании, в отдельно стоящем здании) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ квадратных метров, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - "Имущество") <1> (указать, если применимо: а также передать права на земельный участок, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_, занятый Имуществом и необходимый для его использования <2>).

1.2. Имущество принадлежит Арендодателю на праве: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что

(собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления <3>)

подтверждается: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Свидетельством о государственной регистрации права

собственности, актом собственника о закреплении Имущества

за унитарным предприятием или учреждением, договором и т.п.)

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Вариант для случаев, когда Имущество принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления: согласие собственника на передачу Имущества в аренду выражено в: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ <4>.

(Указать, если применимо:

1.3. Право Арендодателя на земельный участок подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ <5>.)

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. За свой счет подготовить Имущество к передаче, включая составление передаточного акта, являющегося с момента его подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение N \_\_\_).

2.1.2. Передать Арендатору Имущество в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания сторонами настоящего договора по передаточному акту (Приложение N \_\_\_) (вариант - непосредственно при подписании передаточного акта).

2.1.3. Производить за свой счет капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_ <6>.

2.1.4. Предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на Имущество (указать, если применимо).

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Перед подписанием передаточного акта осмотреть Имущество и проверить его состояние.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренных настоящим договором.

2.2.3. В течение срока действия настоящего договора поддерживать Имущество в состоянии, пригодном для его использования.

2.2.4. Осуществлять текущий ремонт Имущества.

Под текущим ремонтом стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2.5. Нести расходы, связанные с эксплуатацией Имущества, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3. Арендатор вправе/не вправе без согласия Арендодателя:

2.3.1. Сдавать имущество в субаренду, предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.3.2. Вносить неотделимые изменения в состав Имущества, проводить его реконструкцию, расширение, техническое переоснащение, увеличивающие его стоимость.

2.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с настоящим договором, являются его собственностью.

2.5. Арендодатель отвечает за недостатки Имущества, существующие на момент заключения настоящего договора и полностью или частично препятствующие пользованию имуществом, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

2.5.1. Потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Имущества.

2.5.2. Непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее чем за \_\_\_ дней до наступления срока выплаты арендной платы.

2.5.3. Потребовать досрочного расторжения настоящего договора.

2.5.4. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Имущества за счет Арендодателя, вправе безвозмездно устранить недостатки Имущества.

Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков. Арендодатель не отвечает за недостатки Имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его состояния при заключении настоящего договора или передаче Имущества в аренду.

3. ВНЕСЕНИЕ АРЕНДАТОРОМ УЛУЧШЕНИЙ В ИМУЩЕСТВО

3.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Имущества являются его собственностью и при возврате Имущества Арендодателю остаются у Арендатора. Стоимость их не подлежит (вариант: подлежит на основании подтверждающих расходы документов) возмещению.

3.2. Арендатор имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений Имущества, произведенных с согласия Арендодателя.

4. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Арендная плата за Имущество и земельный участок, занятый Имуществом, устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. м) <7>.

4.2. Арендная плата вносится в следующие сроки и в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации <8>. Течение срока аренды по настоящему договору наступает с момента подписания сторонами передаточного акта.

Срок действия настоящего договора и срок аренды истекают "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.

5.2. Настоящий договор может быть продлен по соглашению сторон <9>.

5.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее \_\_\_ дней до окончания срока действия настоящего договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть изменен по письменному соглашению сторон.

6.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Пользуется Имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями.

6.2.2. Существенно ухудшает Имущество.

6.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

6.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, когда:

6.3.1. Арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Имуществом.

6.3.2. 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 состояния.

6.3.3. Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.3.4. Арендодатель не производит капитальный ремонт Имущества в установленные настоящим договором сроки.

6.4. Любая из сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, направив другой стороне письменное уведомление по адресу, указанному в п. 8.2 настоящего договора, в срок за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ до предполагаемой даты расторжения.

Сторона, получившая письмо о расторжении договора, обязана направить ответ в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ с момента получения письма (дата получения письма определяется по почтовому штемпелю адресата).

В случае возникновения разногласий стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт взаиморасчетов.

В случае если к моменту расторжения настоящего договора у сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

7.1. В течение \_\_\_\_\_\_ с момента прекращения настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество и земельный участок, занятый Имуществом, по акту возврата (Приложение N \_\_) в нормальном состоянии с учетом амортизации.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Имущество к возврату Арендодателю, включая составление акта возврата (Приложение N \_\_).

7.3. Если Арендатор нарушил срок возврата Имущества, определенный п. 7.1 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае если указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. За нарушение сроков перечисления арендной платы, установленных п. 4.2 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в размере \_\_\_\_ и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. За нарушение сроков передачи Имущества, установленных п. п. 2.1.2 и 7.1 настоящего договора, сторона, чьи интересы ущемлены таким нарушением, вправе потребовать от стороны, допустившей просрочку, уплаты пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки.

8.4. Взыскание неустойки не освобождает сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательства в натуре.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны решают разногласия, которые могут возникнуть в связи с настоящим договором, путем переговоров.

9.2. В случае если результат переговоров не будет достигнут, дело подлежит разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются следующие приложения:

10.2.1. Приложение N \_\_\_ - план земельного участка (вариант - занятого Имуществом).

10.2.2. Приложение N \_\_\_ - поэтажный план \_\_\_\_\_\_\_\_ (варианты: здания, нежилого помещения, части здания, квартиры и проч.).

10.2.3. Приложение N \_\_\_ - копии кадастровых паспортов земельного участка и нежилого помещения (Имущества) (указать применимый вариант).

10.2.4. Приложение N \_\_\_ - передаточный акт.

10.2.5. Приложение N \_\_\_ - акт возврата.

10.2.6. Приложение N \_\_\_ - копии документов, подтверждающих право Арендодателя на передачу Имущества (и земельного участка) в аренду.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

--------------------------------

<1> В соответствии с п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

<2> В соответствии с п. 2 ст. 652 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

<3> В соответствии со ст. 608 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

<4> В соответствии с п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297, п. п. 1 - 4 ст. 298 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие не вправе сдавать в аренду недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения, или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

Частное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

Бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом.

Казенное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества.

<5> Указать, если применимо. В соответствии с п. 3 ст. 652 Гражданского кодекса Российской Федерации аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

<6> В соответствии с п. 1 ст. 616 Гражданского кодекса Российской Федерации иное может быть предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

<7> В соответствии с п. 1 ст. 654 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным, при этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются.

<8> По общему правилу в соответствии со ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров нежилых помещений" нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным. В случае если в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с п. 1 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По поводу вопросов, касающихся государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, см. также п. п. 7 - 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

<9> В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.