

---

## ДОГОВОР АРЕНДЫ (общая форма)

г. \_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем  
(наименование или Ф.И.О.)  
"Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на  
(Ф.И.О., должность)  
основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
(устава, положения, доверенности или паспорта)  
и \_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем  
(наименование или Ф.И.О.)  
"Арендатор", в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании  
(Ф.И.О., должность)  
\_\_\_\_\_, с другой стороны,  
(устава, положения, доверенности или паспорта)  
совместно 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 имущество - \_\_\_\_\_ <1> (вариант при передаче в аренду недвижимого имущества: а также передать права на земельный участок, кадастровый номер \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_, занятый имуществом и необходимый для его использования <2>), а Арендатор обязуется использовать имущество в соответствии с его назначением и своевременно вносить плату за пользование имуществом.

1.2. Имущество принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_  
(собственности, что  
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.)

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

Вариант при передаче в аренду недвижимого имущества:

1.3. Право Арендодателя на земельный участок, занятый имуществом и необходимый для его использования, подтверждается \_\_\_\_\_ <5>.

1.4. Передаваемое в аренду имущество не обременено правами третьих лиц, в споре или под арестом не состоит. (Вариант: На передаваемом в аренду имуществе имеются следующие обременения: \_\_\_\_\_, (сервитут, залог и т.п.) что подтверждается \_\_\_\_\_.)

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению имущества, не позднее \_\_\_\_\_ со дня заключения Договора.

Вариант при передаче в аренду недвижимого имущества:

Имущество передается Арендатору по Передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N \_\_\_\_\_) **<6>**.

2.1.2. Передать Арендатору имущество вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.).

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них Арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Договора, он может потребовать предоставления ему Арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения Договора, а также возмещения убытков.

2.1.3. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает Арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения Договора и возмещения убытков.

2.1.4. Производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества не реже \_\_\_\_\_, а при неотложной необходимости капитального ремонта - в разумный срок.

Вариант в случае заключения договора проката:

2.1.5. В присутствии Арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы за пользование имуществом в соответствии с **разделом 3** настоящего Договора.

2.2.2. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков, если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями Договора или назначением имущества.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Вносить арендную плату за пользование имуществом в размере, сроки и порядке, предусмотренные **разделом 3** настоящего Договора.

2.3.2. Пользоваться имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества. Плоды, продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

2.3.3. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества **<7>**.

2.3.4. При прекращении настоящего Договора вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. С согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное 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.

2.4.2. По истечении срока Договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок.

2.4.3. Производить без согласия Арендодателя отдельные улучшения арендованного имущества. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются (не являются) его собственностью.

2.4.4. Производить с согласия Арендодателя неотделимые улучшения арендованного имущества. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения арендованного имущества, Арендатор имеет право после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

2.4.5. При обнаружении недостатков имущества, полностью или частично препятствующих пользованию имуществом, потребовать от Арендодателя:

- безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- 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;
- досрочного расторжения настоящего Договора.

2.4.6. Истребовать имущество у Арендодателя в соответствии со [статьей 398](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если Арендодатель не предоставил Арендатору имущество в указанный в настоящем Договоре срок, и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения Договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Вариант:

2.4.7. Выкупить имущество по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения всей обусловленной Договором выкупной цены. При этом Стороны установили, что выкупная цена имущества составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Ранее внесенные арендные платежи засчитываются (не засчитываются) в выкупную цену имущества.

### 3. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ <8>

3.1. Арендная плата за пользование имуществом в целом (или отдельно по каждой из его составных частей) (вариант при передаче в аренду недвижимого имущества: и земельным участком, занятым имуществом), устанавливается в виде (выбрать нужное):

- 1) денежных платежей в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. м) <9>;
- 2) \_\_\_\_\_ доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления Арендатором Арендодателю следующих услуг \_\_\_\_\_;
- 4) передачи Арендатором Арендодателю \_\_\_\_\_  
(наименование, индивидуализирующее  
в собственность или в аренду;  
признаки вещи)

5) возложения на Арендатора следующих затрат на улучшение арендованного имущества:  
\_\_\_\_\_.

Арендная плата включает НДС \_\_\_\_ % <10>.

3.2. Арендная плата вносится в следующие сроки: \_\_\_\_\_ (или единовременно) и в следующем порядке: \_\_\_\_\_.

### 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (вариант при передаче в аренду недвижимого имущества: с момента государственной регистрации <11>. Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с момента подписания Сторонами Передаточного акта (Приложение N \_\_\_\_)).

4.2. Имущество передается в аренду на срок \_\_\_\_\_  
(указать период времени)  
(вариант: на неопределенный срок) <12>.

4.3. Настоящий Договор может быть продлен по соглашению Сторон.

### 5. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) \_\_\_\_\_ <13>. (в иных случаях)

5.2. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

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

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;

2) 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;

3) Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные настоящим Договором сроки (вариант: в разумные сроки);

4) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

## 6. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

6.1. В течение \_\_\_\_\_ с момента прекращения настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество (вариант при передаче в аренду недвижимого имущества: и земельный участок, занятый имуществом) по Акту возврата (Приложение N \_\_\_\_\_) в нормальном состоянии с учетом амортизации (нормального износа).

Вариант:

6.2. Арендодатель возвращает имущество Арендодателю в случае отказа от выкупа имущества.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. За нарушение сроков перечисления арендной платы, установленных [п. 3.2](#) настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере \_\_\_\_\_ % от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки (вариант: уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в размере \_\_\_\_\_ и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации).

7.3. За нарушение сроков передачи имущества, установленных [п. 2.1.1](#) настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере \_\_\_\_\_ % за каждый день просрочки.

7.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки (вариант: уплаты пени в размере \_\_\_\_\_ % за каждый день просрочки). В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

7.5. Причиненные Стороне убытки могут быть взысканы с нарушившей Стороны (выбрать нужное):

- в полной сумме сверх неустойки;
- в сумме, не покрытой неустойкой;
- взыскиваются либо убытки, либо неустойка.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, эмбарго, возникших во время действия Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

8.2. При наступлении обстоятельств, указанных в [п. 8.1](#) 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 возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному Договору.

8.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в [п. 8.2](#) настоящего Договора, она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

8.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в [п. 8.1](#) настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_ последовательных месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора (вариант: каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке).

## 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны разрешают споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, путем переговоров.

9.2. В случае если результат переговоров не будет достигнут, спор рассматривается в судебном порядке по правилам подсудности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (вариант: споры подлежат рассмотрению в \_\_\_\_\_ суде города \_\_\_\_\_).

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, по одному для каждой из Сторон (вариант при передаче в аренду недвижимого имущества: и один экземпляр - для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

10.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения (выбрать нужное):

10.2.1. Приложение N \_\_\_\_\_ - план земельного участка (вариант - занятого имуществом и необходимого для его использования).

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 \_\_\_\_\_ (варианты: здания, нежилого помещения, части здания, квартиры и проч.).

10.2.4. Приложение N \_\_\_\_\_ - Передаточный акт (после его подписания Сторонами).

10.2.5. Приложение N \_\_\_\_\_ - Акт возврата имущества (после его подписания Сторонами).

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:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

-----

Арендатор:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)