**Договор аренды недвижимого имущества (общая форма)**

**Договор N \_\_\_\_\_**

**аренды недвижимого имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| 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. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (*вариант:* во временное пользование) следующее недвижимое имущество - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* нежилое здание / часть нежилого здания / земельный участок / квартиру / комнату / иное), расположенное (*вариант:* на \_\_\_\_\_\_ этаже в жилом здании / во встроенно-пристроенном здании / в отдельно стоящем здании) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - "Имущество") [*<1>*](#P211) (*указать, если применимо:* а также передать права на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_, занятый Имуществом и необходимый для его использования [*<2>*](#P212)).

1.2. Имущество принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления* [*<3>*](#P213)*)*, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ ([Выписка](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=57713) из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_)).

*Вариант для случаев, когда Имущество принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.* Согласие собственника на передачу Имущества в аренду выражено в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*<4>*](#P214).

*Вариант, если применимо.* 1.3. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*<5>*](#P216).

1.4. Передаваемое в аренду Имущество не обременено правами третьих лиц, в споре или под арестом не состоит.

*Вариант.* 1.4. В отношении передаваемого в аренду Имущества имеются следующие обременения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(сервитут, залог, иное)*, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. За свой счет подготовить Имущество к передаче, включая составление [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79223) приема-передачи, 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 [Акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79223) приема-передачи (Приложение N \_\_\_) (*вариант:* непосредственно при подписании настоящего Договора).

2.1.3. Производить за свой счет капитальный ремонт Имущества не реже чем \_\_\_\_\_ в \_\_ [*<6>*](#P217). Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Перед подписанием [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79223) приема-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные 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 не реже чем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Под текущим ремонтом Стороны подразумевают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

2.3. Арендатор вправе (*вариант:* 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 в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Имущества в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5.2. Непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее чем за \_\_\_ рабочих (*вариант:* календарных) 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 возмещению Арендодателем.

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

4. Арендная плата, обеспечительный платеж

4.1. Арендная плата за Имущество (*вариант:* и земельный участок, занятый Имуществом), устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. м) (*вариант:* НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать период)* [*<7>*](#P218).

Арендная плата включает (*вариант:* не включает) в себя стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами), потребленных Арендатором за месяц.

*Вариант.* Плата за коммунальные и эксплуатационные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами) оплачивается Арендатором отдельно по счетам, предъявляемым ему Арендодателем.

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

4.3. Помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*<8>*](#P219).

4.4. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, и оплату неустойки в случае нарушения Договора Арендатором в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.5. При прекращении настоящего Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом [п. 4.4](#P72) настоящего Договора.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_ - с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. по "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. и вступает в силу с момента его подписания (*вариант, если договор заключен на один год и более:* государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке [*<9>*](#P220)). Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с момента подписания Сторонами [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79223) приема-передачи.

5.2. Настоящий Договор может быть продлен по соглашению Сторон [*<10>*](#P224).

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 \_\_\_ рабочих (*вариант:* календарных) 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. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном 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.

6.2.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

6.3. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном 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.

6.3.5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Вариант.* 6.4. Любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, направив другой Стороне письменное уведомление по адресу, указанному в [разд. 11](#P140) настоящего Договора, в срок за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ до предполагаемой даты расторжения.

Сторона, получившая письмо об отказе от исполнения 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.

6.5. 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 (*вариант:* и земельный участок, занятый Имуществом), по [Акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79224) возврата (Приложение N \_\_) в нормальном состоянии с учетом амортизации.

7.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Имущество к возврату Арендодателю, включая составление [Акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79224) возврата (Приложение N \_\_).

7.3. Если Арендатор нарушил срок возврата Имущества, определенный [п. 7.1](#P108) настоящего Договора, Арендодатель вправе предъявить [требование](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=63728) о внесении 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](#P70) настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки, а Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязан оплатить пени.

8.3. За нарушение сроков передачи Имущества, установленных [п. п. 2.1.2](#P35) и [7.1](#P108) настоящего Договора, Сторона, чьи интересы ущемлены таким нарушением, вправе потребовать от Стороны, допустившей просрочку, уплаты пеней в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки, а другая Сторона обязана оплатить пени.

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 переговоры не достигнут результата, дело подлежит разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Заключительные положения

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон (*вариант, если договор заключен на один год и более:* и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке).

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон (*вариант, если договор заключен на один год и более и стороны не планируют передавать свои экземпляры на регистрацию:* в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости).

*Вариант.* 10.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и/или дополнительных соглашений к нему, оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* Арендатор / Арендодатель / Стороны совместно в равных долях).

10.5. Приложения:

10.5.1. План земельного участка (*вариант:* занятого Имуществом) (Приложение N \_\_\_) *(указать, если применимо)*.

10.5.2. Поэтажный план \_\_\_\_\_\_\_\_ (*вариант:* здания / нежилого помещения / части здания / квартиры / иное) (Приложение N \_\_\_).

10.5.3. [Выписка](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=57713) из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ N \_\_\_ (Приложение N \_\_\_).

10.5.4. [Акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79223) приема-передачи имущества (Приложение N \_\_\_).

10.5.5. [Акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=79224) возврата имущества (Приложение N \_\_\_).

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

11. Адреса и платежные реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*Вариант.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О.)* |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |

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

*Информация для сведения:*

*<1> В соответствии с* [*п. 3 ст. 607*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100662) *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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=102898) *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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100663) *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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508490&dst=101491) *Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие не вправе сдавать в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника.*

*О распоряжении имуществом казенного предприятия и учреждения, закрепленного за ними на праве оперативного управления, см.* [*п. 1 ст. 297*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508490&dst=101497)*,* [*ст. 298*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508490&dst=170) *Гражданского кодекса Российской Федерации.*

*<5> В соответствии с* [*п. 3 ст. 652*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100841) *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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100712) *Гражданского кодекса Российской Федерации иное может быть предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.*

*<7> В соответствии с* [*п. 1 ст. 654*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100845) *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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508490&dst=102008) *Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются.*

*<8> В соответствии с* [*п. 1 ст. 381.1*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508490&dst=10673) *Гражданского кодекса Российской Федерации денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным* [*п. 2 ст. 1062*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=182) *Гражданского кодекса Российской Федерации, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж).*

*<9> По общему правилу в соответствии со* [*ст. 609*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100665) *Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.*

*В соответствии с* [*п. 2*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=27636&dst=100008) *Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508490) *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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100836) *Гражданского кодекса Российской Федерации.*

*В соответствии с* [*п. 2 ст. 651*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100836) *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*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508490&dst=102053) *Гражданского кодекса Российской Федерации.*

*По поводу вопросов, касающихся государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, см. также* [*п. п. 7*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=30531&dst=100044) *-* [*11*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=30531&dst=100069) *Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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".*

*<10> В соответствии с* [*абз. 2 п. 1 ст. 621*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=508506&dst=100743) *Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.*