

ЧЕКЛИСТ ДЛЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ДЛЯ АРЕНДАТОРА)

Про этот документ

Материал подготовлен юристами [Buzko Krasnov](#). Чеклист не является исчерпывающим и может быть изменен авторами в любое время. Всегда обращайтесь за консультацией к квалифицированному специалисту. Документ является объектом авторского права.

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ

Собственник

Для договора аренды необходимо понимать, является ли лицо (юридическое, физическое, индивидуальный предприниматель), заключающее с вами договор, собственником помещения. Для этого необходимо обратиться к [единому государственному реестру недвижимости](#) (ЕГРН). Если другая сторона не является собственником, то, чтобы обезопасить себя, нужно потребовать от другой стороны представить доверенность, в которой будет прямо сказано, что у такой стороны есть полномочия сдавать помещение в аренду от имени собственника. Если же другая сторона сама является арендатором и сдает помещение в субаренду, необходимо проверить основной договор аренды. Там должно быть предусмотрено право сдачи помещения в субаренду.

Проверка статуса юридического лица или индивидуального предпринимателя

Проверить статус можно бесплатно в [Едином государственном реестре юридических лиц/индивидуальных предпринимателей](#) (ЕГРЮЛ/ЕГРИП).

Проверка судебных споров

Отдельно стоит проверить, является ли арендодатель стороной крупных споров, которые потенциально могут повлечь арест арендуемой недвижимости, отключение коммунальных услуг, смену собственника, прекращение договора. Сделать это можно на этом [сайте](#).

2. ПОМЕЩЕНИЕ

Отсутствие обременений

В ЕГРН можно проверить возможные обременения на арендуемое помещение (залог, рента, аренда). Обратите внимание на то, что в ЕГРН не регистрируются права арендаторов по договорам, заключенным на срок менее года или на неопределенный срок. Поэтому вы можете даже не узнать о наличии арендаторов

помимо вас. Для безопасности стоит предусмотреть в договоре соответствующие заверения об обстоятельствах (утверждения арендодателя, что не имеется никаких обременений в отношении помещения), а также ответственность арендодателя по такому основанию и право приостановить уплату арендной платы.

Осмотр помещения и документов на него

Нужно сверить арендуемый метраж по договору с планом помещения и выпиской из ЕГРН (выписка заменила кадастровый паспорт с 2017 года), чтобы убедиться, что заявленная площадь помещения соответствует фактической. Осмотрите также оборудование и розетки в помещении и зафиксируйте их состояние, а также состояние самого помещения в акте приемки-передачи. То же самое касается показаний счетчиков.

Юридический адрес (место нахождения общества)

Если вы планируете использовать адрес нахождения помещения в качестве места нахождения (адреса) вашего общества, необходимо заранее уточнить у арендодателя, возможно ли это.

Парковка

Если наличие парковки является принципиальным, это желательно также уточнить в договоре аренды. В договоре можно зафиксировать, что парковочные места в определенном количестве предоставляются арендодателем, а плата за них включена в арендную плату.

Отсутствие споров в отношении помещения

На [сайте](#) с помощью указания адреса проверьте наличие судебных споров в отношении сдаваемого помещения.

3. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендная плата

Условия о размере и порядке уплаты арендной платы являются самыми важными. В интересах арендатора удостовериться, чтобы в договоре у арендодателя не было права изменять размер платы в одностороннем порядке. Проверьте, включена ли оплата коммунальных услуг в арендную плату или она оплачивается сверху. Также необходимо внимательно изучить условия об обеспечительном платеже, а также порядок и сроки его возврата. На практике часто бывает, что арендодатели при расторжении договора задерживают возврат таких платежей. Если размер ваших платежей привязан к курсу валюты, то имеет смысл предусмотреть валютную оговорку, чтобы в случае резких колебаний курса рубля быть защищенным.

Срок договора

При заключении договора на срок от 1 года такой договор подлежит государственной регистрации. В договоре, чтобы потом избежать споров, необходимо сразу предусмотреть, кто будет регистрировать его – арендатор или арендодатель.

Механизм и сроки расторжения

Убедитесь в том, что у арендодателя нет права расторгнуть договор в случае незначительных нарушений или по его собственной инициативе. В свою очередь убедитесь, что у вас есть право отказаться от договора за разумно короткий срок. На практике арендодатели часто предусматривают, что арендатор вправе отказаться от договора не ранее чем за 2 месяца. Если вам понадобится срочно сменить помещение, то эти 2 месяца придется заплатить. Также рекомендуется проверить, кто занимает соседствующие помещения: немногим захочется соседствовать с шумной студией современного танца или вокальным кружком. На такие случаи рекомендуется предусмотреть соответствующее основание расторжения договора аренды (субаренды) арендатором (субарендатором) в одностороннем порядке.

Риски случайной гибели или повреждения имущества

Проверьте, на ком лежат риски гибели или повреждения имущества, расположенного в помещении, в том числе при форс-мажорных обстоятельствах (гроза, пожар, потоп и так далее).

Текущий и капитальный ремонт

Важно заранее распределить, кто и какой ремонт осуществляет. Причем лучше подробно описать в договоре, какие работы должны быть выполнены арендатором, а какие арендодателем. Если насчет замены перегоревшей лампочки вы не будете возражать, то вот предъявление к вам требования арендодателя о починке крыши может стать неприятным сюрпризом.

Страхование

В договоре обратите внимание на то, нужно ли страховать объект аренды или ответственность арендатора за вред, причиненный при эксплуатации помещения. Многие арендодатели настаивают на получения копии страхового полиса до заключения договора аренды.

Оговорка о существенном изменении обстоятельств

Наличие такой оговорки стало особенно актуальным во время пандемии коронавируса. Как показала практика, в договорах аренды зачастую не было положений, регулирующих те случаи, когда обстоятельства меняются настолько сильно, что продолжать жить по предыдущему договору невозможно. При этом арендодатели были не готовы добровольно давать арендаторам скидки и арендные каникулы.

Охрана и режим пользования помещением

Не забудьте предусмотреть положение об охране помещения, сдаваемого в аренду. Данное положение обычно устанавливает, каким образом осуществляется охрана помещения (круглосуточный пост охраны, «тревожная кнопка») и кто материально обеспечивает работу охраны. Иногда в договорах аренды бывают ограничения по времени суток или дням для пользования помещением – стоит обратить на это внимание. Также рекомендуется заранее согласовать с арендодателем режим возможного использования помещения и предусмотреть в договоре аренды (субаренды).

Вывески

При необходимости предусмотрите в договоре право на размещение вывесок (рекламных щитов) как внутри, так и снаружи здания. Особую значимость этот вопрос приобретает тогда, когда помещение расположено в объекте культурного наследия, так как в законе предусмотрено особое регулирование и ограничения.

Температурные условия

В договоре должны быть положения о том, что арендодатель гарантирует нормальный температурный режим в помещении (18-24 градусов по Цельсию) и уровень влажности, а также обязанность арендодателя оперативно устранять протечки крыши, повреждения труб и т.п. под угрозой снижения вами размера арендной платы.

Ответственность

Универсальный совет для любого договора: убедиться в том, что договор не налагает на вас непосильные штраф и санкции за незначительные нарушения. Арендаторам торговых помещений рекомендуется исключить право арендодателя удерживать вещи, менять замки и т.п.

Проверки

У арендодателя не должно быть прав являться к вам без уведомления каждый день. В целом сбалансированный подход – это право арендодателя раз в пару месяцев посещать помещение для проверки, при условии предварительного согласования с арендатором.

Субаренда

Вы можете заключать договор с субарендатором, но только при условии получения предварительного согласия арендодателя. В своем договоре с арендодателем вы можете прямо прописать, что арендодатель дает свое согласие на сдачу вами помещения в субаренду.

Отделимые и неотделимые улучшения

В договоре обратите внимание на положения об отдельных улучшениях помещения. Если они произведены арендатором, то в соответствии с законом являются его собственностью, но арендодатель может предусмотреть в договоре иное. Что касается неотделимых улучшений, то по закону при отсутствии их согласования они принадлежат арендодателю, а расходы не компенсируются арендатору. Важно предусмотреть, что является отдельными, а что неотделимыми улучшениями, а также порядок возмещения стоимости этих улучшений.

* * *