



ЗАКЛЮЧАЕМ ДОГОВОР АРЕНДЫ: НА ЧТО СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ?

Законодательство исходит из принципа равенства сторон договора. Однако на практике чаша весов часто склоняется в сторону арендодателя.

Рассмотрим условия, на которые следует обратить внимание арендатору при заключении договора аренды изолированного нежилого помещения, не находящегося в государственной собственности.

- **Условие об объекте аренды.**

В договоре аренды должны указываться данные, которые позволяют определенно установить имущество, передаваемое в аренду. Если точно установить объект аренды из договора нельзя, это условие считается несогласованным, а договор аренды – незаключенным.

Примерный перечень данных объекта недвижимости определен законодательством.

Чтобы описать передаваемое в аренду изолированное помещение наиболее точно и полно, рекомендуем указать: его наименование; инвентарные номера помещения и здания, в котором оно находится; назначение; местонахождение; общую площадь; этаж; номер помещения (если имеется).

Эти сведения содержат относящиеся к помещению документы: свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации прав арендодателя и техпаспорт.

- **Условия об оплате коммунальных и эксплуатационных услуг.**

Арендатору необходимо определить в договоре:

- ✓ Условия оплаты расходов на коммунальные и эксплуатационные услуги.
- ✓ Точный перечень услуг, которые обязан компенсировать арендатор.



- **Условия о возврате объекта аренды.**

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть объект аренды в состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. В большинстве случаев стороны не конкретизируют в договоре, в каком состоянии возвращается объект аренды. Не указывают они и в какой срок объект нужно вернуть.

По общему правилу объект аренды возвращается при прекращении договора. Однако часто при его досрочном расторжении вернуть объект в срок в первоначальном состоянии невозможно.

Превышение установленного срока возврата влечет у арендодателя ПРАВО ТРЕБОВАТЬ:

- ✓ внести арендную плату за время просрочки;
- ✓ возместить убытки, если арендная плата их не покрывает;
- ✓ уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами в период после прекращения договора до возврата объекта аренды.

Если же арендатор возвращает объект аренды в срок, но не в согласованном состоянии, арендодатель вправе потребовать возместить убытки и применить к арендатору санкции, предусмотренные договором.