

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРО АРЕНДУ



Для ведения своего бизнеса индивидуальный предприниматель или юридическое лицо арендуют помещение. На что же обращать внимание в этом вопросе?

Договор аренды считается заключённым, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным его условиям, к которым относятся:

- ✓ предмет договора;
- ✓ размер арендной платы;
- ✓ срок уплаты арендной платы.

Данные условия являются существенными и если они отсутствуют в договоре, то он может быть признан недействительным.

В некоторых случаях наличие вышеуказанных условий в договоре достаточно, однако если вы не готовы к сюрпризам, то рекомендуем согласовать **в договоре следующие условия**:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

В договоре аренды должен быть чётко определен объект аренды. В договоре желательно указать, для каких целей будет использоваться арендуемое помещение.

Если объект аренды не будет чётко определён, договор аренды может быть признан незаключённым.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Арендная плата может быть установлена за объект в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твёрдой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (например: 100 белорусских рублей в месяц);
- установленной доли полученных в результате использования объекта аренды продукции, плодов или доходов (например: 10% от выручки Арендатора за прошедший месяц аренды);
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение объекта аренды (арендатор в счёт арендной платы производит ремонт помещения).

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРО АРЕНДУ



Желательно согласовать в договоре возможность изменения размера арендной платы. Например: «Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (либо иной срок)»

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В договоре рекомендуется закрепить период, за который должна начисляться и уплачиваться арендная плата (календарный месяц или месяц, исчисляемый с даты передачи объекта аренды, неделя, день и др.), а также сроки ее внесения.

Срок внесения арендной платы стоит установить, как определенное число каждого месяца. Это позволит избежать возможных споров о своевременности внесения арендной платы.

4. ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ НА КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

Отдельным вопросом при аренде недвижимого имущества является вопрос о порядке возмещения расходов на коммунальные услуги.

В договоре можно установить один из следующих вариантов такого возмещения:

- увеличение арендной платы на определенную фиксированную сумму, составляющую примерную стоимость коммунальных услуг;
- возмещение арендатором расходов арендодателю на основании показаний счетчиков;
- расчет суммы расходов на основании площади арендуемого помещения.

Арендатор вправе оплачивать коммунальные услуги самостоятельно в случае выделения лицевых счетов для арендуемого помещения.

Также размер расходов может быть включен в арендную плату.

5. ПРИЕМКА И ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Как правило, приемка и передача объекта аренды осуществляются на основании актов приема-передачи.

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРО АРЕНДУ



СВОИМИ руками

В актах необходимо как можно более подробно описать как исходное состояние объекта аренды (если это необходимо), так и все имеющиеся недостатки. Также при необходимости к акту могут прикладываться фотографии объекта аренды, отображающие как его исходное состояние, так и выявленные недостатки.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

К иным условиям, которые желательно согласовать в договоре, относятся:

- право/запрет на Субаренду;
- неотделимые/отделимые улучшения объекта аренды (порядок согласования и передачи улучшений арендуемого помещения);
- текущий/капитальный ремонт (распределение обязанностей по ремонту между сторонами);
- определение порядка возмещения при причинении объекту аренды ущерба виновными действиями арендатора.