



ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ: минимизируем риски

10 октября 2018 г

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

Объекты аренды: движимые и недвижимые вещи: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие предметы, не теряющие своих свойств в процессе их использования.

Существенные условия:

- объект соглашения.

Договор аренды должен чётко определить конкретное имущество, сдаваемое в аренду (глава 34 ГК РФ – «Аренда»).

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- цена договора аренды (арендная плата), порядок и сроки внесения;
- наличие дополнительных платежей: коммунальные платежи, охрана, уборка и т.д.;
- срок договора аренды;
- возможность субаренды/ее запрет;
- целевое использование /условия пользования арендованным имуществом;
- обязанности сторон по содержанию арендованного имущества;
- порядок передачи имущества при начале действия и прекращении договора аренды;
- обязательный платеж или депозит, условия его возврата;
- ответственность за пожарную безопасность;

Договор аренды должен быть заключён в письменной форме:

- если он заключён на срок более одного года;
- если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо (независимо от срока договора).

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ

Обратите внимание!

- необходимо согласие собственника;
- длительность субаренды не может быть большей, чем действие аренды. Если заключается новый договор аренды, то субаренду необходимо оформлять отдельно.

РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Договоры аренды недвижимого имущества на срок года и более (и за исключением бессрочных) подлежат государственной регистрации. Действовать договор начинает с момента заверения его Росреестром.

Документы:

- заявление на регистрацию (от арендатора/от арендодателя);
- 2 экземпляра арендного договора;
- кадастровый паспорт арендуемого объекта;
- удостоверение личности заявителя/учредительные документы для юрлица и документы, подтверждающие полномочия представителя;
- квитанция об оплате госпошлины;
- согласие залогодержателя объекта недвижимости на передачу его в аренду, если объект находится в залоге;

РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

АРЕНДЫ

Новое в регистрации арендных отношений

- С 2017 года регистрация договора аренды части нежилого помещения, здания или сооружения (секция, несколько этажей, подъезд, сменные помещения и комнаты и пр.), право на которое зарегистрировано в ЕГРН, производится одновременно с постановкой таких частей на государственный кадастровый учет (ч. 5 ст. 44 218-ФЗ).
- Это предполагает, что заявителям с целью регистрации арендного соглашения дополнительно необходимо оформить технический план на арендуемую часть нежилого объекта.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!