

21.08.2023

Чек-лист по договору аренды недвижимости.

1. Проверьте права контрагента на объект недвижимости.

Обратите внимание!

«Никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам». Для арендодателя также существует риск – если на момент, когда арендодатель должен был передать вещь по договору аренды, но он не приобрел на нее прав, то у арендатора возникает право на возмещение убытков.

Запросите выписку из Единого Государственного Реестра Недвижимости (далее - ЕГРН), чтобы проверить, является ли лицо, с которым планируете заключить договор аренды, собственником данного объекта недвижимости.

Если потенциальный арендодатель не является собственником, а сам арендует данный объект, вместе с выпиской из ЕГРН запросите иные документы, например, договор аренды, которым должно быть предусмотрено право сдавать арендованное имущество в субаренду. В договоре аренды между вашим арендодателем и собственником недвижимости обязательно проверьте срок действия договора, поскольку договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

2. Проверьте – все ли существенные условия договора аренды согласованы.

Обратите внимание!

Если не будет согласовано хоть одно из перечисленных ниже условий, то договор считается незаключенным. Это значит, что не получится понудить своего контрагента к исполнению договора.

2.1. В договоре должны быть указаны индивидуализирующие характеристики, позволяющие однозначно идентифицировать объект недвижимости, передаваемый в аренду. В частности, к таким характеристикам можно отнести: наименование, площадь, кадастровый номер, адрес объекта аренды, этажность (или номер этажа).

Однако, если в договоре не был достаточным образом индивидуализирован объект недвижимости, но стороны фактически исполняли договор без замечаний, то они теряют право ссылаться на недействительность или незаключенность данного договора.

2.2. Должен быть согласован размер арендной платы.

Общее правило о применении рыночной стоимости в возмездном договоре при невозможности определения цены договора из его условий не применяется к аренде недвижимости. Размер арендной платы может быть установлен фиксированной суммой или способом ее определения, например, формулой.

Также, если в договоре прямо не предусмотрено иное, то в размер арендной платы входит в т.ч. и плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание или сооружение.

3. Проверьте срок договора аренды.

3.1. В случае, если договор аренды заключен на срок от одного года и более, такой договор необходимо зарегистрировать в Росреестре.

Обратите внимание!

Если договор аренды, заключенный на срок от одного года и более, не будет зарегистрирован, он все равно обязателен для сторон, но в таком случае арендатор теряет право ссылаться на этот договор перед третьими лицами:

в частности, у арендатора не сохранится преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, а также, в случае продажи объекта аренды, новый собственник не будет связан условиями этого договора.

Вне зависимости от срока договора аренды подлежит государственной регистрации договор аренды предприятия. В случае отсутствия регистрации договора аренды предприятия – такой договор считается недействительным.

Если вы решили заключить договор аренды, требующий гос. регистрации, то следует в договоре аренды определить: кто будет обращаться за гос. регистрацией, в какой срок эта сторона должна будет обратиться за гос. регистрацией договора, а также кто и в каком объеме будет нести расходы, связанные с гос. регистрацией, поскольку законом это не установлено.

3.2. Необходимость государственной регистрации договора, при сроке аренды от года и более, можно обойти, для этого в договор может быть включено условие о сроке аренды менее года с автоматической пролонгацией договора на срок менее года.

3.3. Если в договоре отсутствует срок аренды или указано, что он заключен на неопределенный срок, а также в случае, если срок аренды закончился, но арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель не возражает против этого, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Если договор аренды заключен на неопределенный срок, то:

- не требуется государственная регистрация договора, за исключением договора аренды предприятия;
- любая из сторон может отказаться от договора в любое время, предупредив другую сторону за 3 месяца;
- если для договора законом установлен предельный срок, то такой договор прекращается по истечении предельного срока.

4. Проверьте – насколько подробно в договоре описано состояние объекта аренды.

Добросовестным участникам лучше расписать состояние объекта аренды как можно подробнее:

- для арендодателя это выгодно, поскольку именно он по общему правилу несет ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, даже если он не знал об этих недостатках;
- для арендатора это выгодно, поскольку на нем лежит обязанность вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил.

5. Проверьте условие о субаренде.

По общему правилу, если договором не предусмотрено право предоставить недвижимость в субаренду, то без согласия арендодателя этого сделать нельзя, поэтому стоит сразу задуматься о включении этого условия в договор аренды.

Обратите внимание!

Исключением из этого правила является аренда земельных участков. По общему правилу земельный участок можно предоставить в субаренду без согласия арендодателя, требуется только уведомить его.

6. Проверьте – соответствует ли цель, указанная в договоре аренды, Вашим интересам.

В случае, если указана цель аренды, а арендатор пользуется имуществом не в соответствии с этой целью, у арендодателя появляется право потребовать расторжения договора аренды и возмещения убытков.