

Договор аренды коммерческой недвижимости



Пользуясь временно коммерческой недвижимостью, арендатор должен понимать, что необходимо оформить соответствующее соглашение.

Такой договор может иметь стандартную форму, которую не трудно найти в сети Интернет.

С другой стороны необходимо понимать, что перед тем, как подписывать такое соглашение, следует тщательно ознакомиться с требованиями, которые предъявляются законом к подобным документам, а также с данными, которые внесены в конкретное соглашение.

Образец типового договора аренды коммерческой недвижимости

Составить соглашение можно обратившись к юристу. Однако не каждые участники договорных правоотношений имеют лишние средства для оплаты договора. В этом случае, стороны могут воспользоваться стандартной формой документа, который есть в интернете.

В таком документе должны быть следующие данные:

- адрес местонахождения объекта;
- этаж, на котором располагается объект;
- кадастровые данные объекта;
- период, в течение которого будет действовать соглашение;
- целевое предназначение объекта;
- процедура внесения денежных средств арендатором;
- права и обязанности арендодателя. К его основным правам

отнесена возможность осуществлять проверку состояния объекта, требовать от арендатора своевременного внесения арендной платы. Его основными обязанностями является обязанность предоставления помещения, которое указано в качестве объекта в соглашении, обеспечивать свободное пользование этим объектом;

- права и обязанности арендатора. К его правам относится право требования от собственника устранения недостатков помещения, преимущественного заключения соглашения на новый период, при наличии положения в соглашении передавать помещение в субаренду третьим лицам. Среди обязанностей можно выделить – своевременное внесение платы, использование помещения в соответствии с его целевым назначением.



Следует указать основные требования, которые предъявляются к соглашению об аренде коммерческой недвижимости:

- В соглашение обязательно должна быть включена информация о том объекте, который передается во временное пользование;
- В документе обязательно должны быть указаны регистрационные данные недвижимого объекта;
- Период в течение, которого соглашения имеет юридическую силу. Обратите внимание на то, что если срок такого соглашения более одного года, то документ должен быть зарегистрирован в федеральном органе;
- Процедура внесения денежных средств и осуществления расчетов между сторонами. Необходимо указать, до наступления какой даты арендатор должен внести платеж, а так же какова его сумма;
- Обязанности каждой стороны, а также права, которые предоставляются каждому участнику;
- Основания для прекращения соглашения;
- Порядок использования коммерческого объекта.

Как ранее уже было отмечено, те соглашения, которые заключены сроком более года, должны быть обязательно зарегистрированы в Росреестре.

В случае нарушения такого законодательного требования, стороны соглашения могут быть привлечены к установленной законом ответственности, а так же сам документ может быть признан не действительным.

Размер штрафной санкции будет зависеть от стоимости объекта.

Закон не содержит конкретного срока, в течение которого после того как стороны согласовали все существенные условия должен быть зарегистрировано соглашения. Однако рекомендуем осуществить эту процедуру, как можно раньше.

Регистрация должна быть осуществлена по месту нахождения недвижимого объекта. Для регистрации достаточно подать заявление и установленный пакет документов.

Юридическую силу документ получает только после внесения сведений в Росреестр.