

Договор аренды нежилого помещения между юридическими лицами



Заключение договора аренды нежилого помещения процесс не очень сложный, но требующий определенных знаний. Также, в случае с юридическими лицами заключение договора становится более сложным и имеет ряд особенностей.

Давайте разберемся, как правильно составлять договор аренды нежилого помещения между юридическими лицами, а также узнаем ряд особенностей данного документа.

Образец типового договора аренды нежилого помещения между юридическими лицами

Рассмотрим перечень основных моментов, которые обязательно стоит указать в договоре аренды нежилого помещения:

- Название договора. Главный акцент здесь следует сделать на предмет договора. Например, это может быть договор аренды склада или магазина. Просто указать, что это договор аренды нежилого помещения будет недостаточно;
- Дата подписания договора, а также место заключения сделки (населенный пункт);
- Информация о сторонах и их реквизиты. В случае с юридическими лицами сторонам понадобятся не только паспорта, но и документы организации. Информацию из данных документов стоит прописать в тексте договора. На этом этапе следует писать полное название организаций и их сокращение (оно будет использоваться далее по

тексту);

- Предмет договора. В этом пункте необходимо максимально детально описать сдаваемое в аренду помещение, а также имущество, которое в нем имеется. Описывать помещение, нужно опираясь на технические документы, но при этом можно указать некоторые особенности самостоятельно;
- Арендная плата. Нужно указать фиксированную аренду платы за промежуток времени. Если указать примерную стоимость или не указать её вовсе, то договор не будет иметь никакой юридической силы, и по факту будет считаться незаключенным;
- Срок действия договора. Его можно указать и в таком случае указанная дата будет датой окончания действия договора. Если этот пункт опустить, то будет считаться, что договор заключен на неопределенный срок;
- Реквизиты сторон и подписи.

К подобному виду аренды могут относиться три вида недвижимости:

- Здания;
- Сооружения;
- Помещения.

Стоит заметить, что в здания могут находиться как жилые, так и не жилые помещения. В свою очередь в сооружения проживать запрещено, так как они созданы по другим нормам и непригодны для проживания.



[Скачать образец договора аренды нежилого помещения между юридическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора аренды нежилого помещения между юридическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора аренды нежилого помещения между юридическими лицами безвозмездный.](#)

Все правила и нормы заключения подобных договоров прописаны в статье 34 Гражданского кодекса РФ. Любая организация (юридическое лицо) должна иметь свои здания и помещения, которые либо ей принадлежат, либо арендуются.

Если помещение есть, а документов на него нет, то организация может получить серьезные штрафы. Связано это с тем, что не регистрирую сделки по купле или аренде помещений, юридическое лицо уклоняется от налогов. Но подобных проверок документов практически нет.

Необходимый договор аренды может быть в таких случаях:

- При регистрации юридического лица. В момент регистрации обязательно необходимо указать адрес юридического лица. Чтобы данные были достоверными, следует предоставлять соответствующие документы. Этим документом может быть либо право собственности, либо договор аренды;
- Оформление различных документов и получение разрешений. Часто для оформления различных разрешений, организация должна обладать соответствующими мощностями, которые включают в себя наличие зданий и сооружений. Для этого также необходимо предоставить документ на право собственности или договор аренды.

Расторжение договора аренды может происходить по-разному, в зависимости от различных ситуаций и обстоятельств.

Рассмотрим основные виды расторжения договора:

- Окончание срока действия договора. Если договор был заключен на определенный срок, то по его окончанию договор официально расторгается, что подтверждается записью в ЕГРП. Подобное подходит для тех случаев, когда в тексте договора была четко указан дата прекращения аренды, либо был указан точный срок действия договора (например, 3 года). По истечению данного срока стороны прекращают выполнять свои обязательства;
- Досрочное прекращение действия договора. Подобное может

произойти по обоюдному желанию сторон, либо по инициативе одного из участников. В первом случае все проходит просто и без последствий. А вот расторжение в одностороннем порядке процедура куда более сложная, которая может принести убытки одному из участников. Чаще всего подобное вызвано не соблюдением договора одной из сторон и соответственно не выполнением своих обязательств.

Рассмотрим перечень причин, из-за которых договор расторгается по инициативе арендодателя:

- Использование сдаваемых помещений не по назначению. Например, арендодатель сдавал офисное помещение, а арендатор решил наладить в нем производство;
- Нарушение условий договора. Документ включает в себя массу различных условий, нарушение которых может повлечь досрочное расторжение. Самое главное при этом иметь возможность доказать, что условия были нарушены. Легче всего это сделать, если есть какое-либо документальное подтверждение нарушения;
- Совершение арендатором действий, которые приводят к общему ухудшению состояния помещения или порче имущества. Но следует знать, что подобное возможно только в тех случаях, если подобное указано в договоре. Допустим, если в тексте не указано состояние помещения или имущества, доказать что оно было испорчено практически невозможно;
- Не внесение платежей за аренду два раза подряд. Стоит понимать, что речь идет именно о платежах, а ни каком-то точно сроке. Например, если в договоре указано, что платежи должны приходиться каждый месяц, то уже в начале третьего месяца можно говорить о расторжении. Если же платежи осуществляются раз в год, то ждать придется не менее двух лет;
- Отказ от ремонта помещения, если подобное указано в договоре. Часто в аренду сдают старые и

неприспособленные помещения достаточно дешево, при этом арендатор берет на себя обязанность провести капитальный ремонт. Если работы не были произведены, то это может послужить причиной расторжения договора. Важно указать в договоре срок, до которого должен быть проведен капитальный ремонт. Если срок не указан, то арендатор не обязан делать ремонт в определенный временной промежуток.

Для арендатора есть только одно условие, на основе которого договор можно разорвать. Это случаи, когда арендодатель отказывается предоставлять помещения согласно условиям договора. Говоря проще, когда арендодатель нарушает прописанные условия или не выполняет свои обязательства.