

Договор аренды нежилого помещения



Многие владельцы свободных зданий и помещений часто задумываются о том, чтобы сдавать их в аренду. Чтобы сделать это правильно, следует заключить договор аренды нежилого помещения, который поможет не только правильно провести сделку, но и даст её участникам юридическую защищенность.

Давайте разберемся, как правильно заключать подобный договор, и что для этого следует знать.

Образец типового договора аренды нежилого помещения

Договор аренды нежилого помещения представляет собой документ, который подтверждает факт передачи помещения или здания во владение другого человека (арендатора) на определенный срок, за определенную сумму.

Подобный договор обязательно заключается в письменном виде, но при этом регистрировать его у нотариуса не нужно, это можно сделать только по желанию сторон.

Договор аренды нежилого помещения может быть заключен на любой срок, но следует знать одну особенность. Если договор заключается менее чем на 1 год, то его не нужно регистрировать.

В случае, когда время аренды превышает год, договору требует государственная регистрация, которая проводится в любом отделении Росреестра. В случае, когда договор регистрируется, следует сделать дополнительную копию, которая будет отдана в государственный орган.

Рассмотрим основную структуру договора аренды нежилого помещения:

- Дата и место заключения;
- Информация о сторонах. Для физических лиц паспортные данные, для юридических лиц документы организации, которую они представляют;
- Предмет договора. Описывает нежилое помещение по техническим документам (площадь, адрес, состояние и так далее). Если в помещении есть имущество, то следует сделать его полную опись и указать его состояние;
- Цена и порядок оплаты. Указывается фиксированная арендная плата и способ передачи денег арендодателю. Желательно также указать день, когда должна поступать оплата (например, 5-го числа каждого месяца). В противном случае арендатор будет иметь право передавать арендную плату в любой день текущего месяца;
- Права и обязанности сторон;
- Ответственность сторон за невыполнение условий договора;
- Дополнительные условия. В этом разделе стороны могут описать дополнительную информацию, которую они посчитают важной;
- Реквизиты и подписи сторон.



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

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

[Скачать бланк договора аренды нежилого помещения между физическим лицом и ИП.](#)

[Скачать бланк договора аренды нежилого помещения между физическим лицом и юридическим лицом.](#)

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

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

В первую очередь следует разобраться с возможными вариантами заключения договора:

- На неопределенный срок;
- Срок менее 1 года;
- Срок более 1 года.

Договор, заключенный на неопределенный срок необходимо регистрировать в государственных органах.

Чаще всего подобные договоры заключаются между хорошими знакомыми, которые давно сотрудничают. В таком случае участники часто пренебрегают государственной регистрацией, чтобы избежать уплаты налогов.

Но стоит понимать, что незарегистрированный договор не имеет юридической силы, а значит, при необходимости его расторгнуть могут возникнуть различные проблемы.

Договор сроком менее 1 года не нуждается в государственной регистрации. При этом он обладает такой же юридической силой и может быть использован как полноценный документ во всех государственных структурах.

Договор, заключенный на определенный срок, длительность которого превышает 1 год обязательно необходимо регистрировать в Росреестре. В противном случае он будет признан недействительным.

Признание документа недействительным означает то, что он не будет иметь никакой юридической силы. Особенностью подобных договоров является то, что действовать они начинают с момента государственной регистрации, а не с момента подписания.

Важно знать, что печати риэлторов, подписи свидетелей или независимых юристов, а также печати нотариуса не могут выступать заменой государственной регистрации. Регистрировать

договора можно только в Росреестре, при этом при регистрации обязательно следует оплатить пошлину.

Расторгнуть договор аренды может любой участник, но при этом важно понимать, что в некоторых случаях расторжение может пройти без последствий, а в некоторых могут быть применены различные санкции. Это может быть решение суда или информация, которая указана в разделе «Ответственность сторон».

Договор, может быть, расторгнут как по решению самих участников сделки, так и в судебном порядке.

Рассмотрим основные причины расторжения договор:

- По обоюдному решению сторон. В таком случае нет никаких штрафных санкций для участников;
- Если договор заключен на неопределенный срок, расторгнуть его может любой участник, но при этом он должен предупредить о своем решении других участников за 90 дней. Предупреждение должно быть оформлено в письменном виде, также важно удостовериться, что получатель ознакомился с данным письмом;
- Со стороны арендодателя договор, может быть, расторгнут, если арендатор использует помещение не по назначению, портит имущество или не выполняет условий договора. Решение о расторжении принимается в суде;
- Со стороны арендатора договора, может быть, расторгнут, если арендодатель нарушает условий договора или арендуемое помещение обладает дефектами, которые не были описаны в договоре.