

# Особенности оформления арендного соглашения

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса РФ, по условиям арендного соглашения осуществляется передача права временного использования и владения обозначенным договоренностью имуществом.

Поскольку, в данном случае, рассматривается информация об аренде помещений нежилого типа, то объектом аренды выступают нежилые помещения.

**Чтобы заключить арендное соглашение об использовании помещения, сторонам необходимо предоставить такую документацию:**

- документацию, оформленную по нежилому помещению, с помощью которой можно подтвердить наличие у арендодателя права распоряжаться им;
- персональные документы физлица, удостоверяющие его личность (гражданский паспорт);
- Документы, с помощью которых можно удостоверить проведение госрегистрации юридического лица и действующие реквизиты банковского учреждения.

## Содержание соглашения

*Первое* – это объект, фигурирующий в арендных правоотношениях. Положения статьи 607 Гражданского кодекса РФ говорят о том, что если такие сведения в соглашении отсутствуют или же они отображены не в полном виде, заключенная сделка может быть признана недействительной.

**Именно по этой причине, соглашение должно предусматривать наиболее полное описание передаваемого в аренду объекта:**

- Юридический адрес, закрепленный за объектом недвижимости, отображающий конкретное расположение помещения;
- Этаж, на котором располагается объект;
- Номер офисного помещения;
- Величину площади помещения.

*Второе* – период, на который заключается арендное соглашение. Статьей 610 Гражданского кодекса РФ определено, что соглашение может оформляться на определенный период, но он также может и не указываться. В последнем случае, соглашение будет считаться оформленным на неопределенный период. При данных обстоятельствах, о прекращении действия соглашения иницилирующая сторона должна предупредить вторую сторону в период не меньше чем за три месяца.

*Третье* – плата, вносимая за пользование недвижимостью в период аренды. Нормы статьи 614 Гражданского кодекса РФ определяют, что объем вносимого арендного платежа законодательно не регламентирован и определяется по согласию двух сторон. Объем платежа может быть изменен, однако, это должно происходить не чаще одного раза в течение года.

Выплата арендных платежей может производиться в такой форме:

- Услуг, предоставляемых арендатором;
- Фиксированной суммы, определенной условиями соглашения;
- Части доходов, которые были получены при эксплуатации помещения нежилого типа;
- В виде вещей, переданных в аренду арендодателю или же оформленных в собственность последнего;
- Предоставленных услуг по улучшению;
- Предоставленных услуг, направленных на улучшение переданного в аренду помещения.

*Четвертое* – перечень обязанностей сторон, закрепленных за сторонами в отношении нежилого помещения, которые они обязаны строго соблюдать.

Здесь имеется в виду проведение ремонта капитального или текущего характера. В статье 616 Гражданского кодекса РФ четко определено, что в случае проведения ремонта силами арендатора, у него есть право требования возврата потраченных им средств. Аналогичные условия действуют и в случае выполнения работ для улучшения качества сданного в аренду помещения. Однако здесь норма может быть применена лишь при наличии согласия арендодателя на проведение указанных работ. Если согласие отсутствует, то исходя из статьи 623 Гражданского кодекса РФ, потраченные арендатором средства не могут быть возвращены.

*Пятое* – выкуп переданного в аренду имущества. Статьей 624 Гражданского кодекса РФ определено, что если арендное соглашение заключает в себе условия о передаче помещения во владение арендатора, то право распоряжения имуществом может перейти к нему, лишь с момента проведения полной оплаты цены, установленной за объект недвижимости.

Заключая арендное соглашение в отношении объекта недвижимости, следует учитывать цену, начисляемую за предоставленные коммунальные услуги. Она может включаться в состав общей арендной стоимости, в этом случае, будет лучше отобразить данный аспект в условиях соглашения, либо расчет производится каждый месяц.

При данных обстоятельствах, в договоре необходимо указать, что плата за аренду состоит из определенной суммы, которая вносится по статьям расходов: отдельно по аренде и коммунальным услугам, использованным за прошедший срок.

С целью определения суммы, вносимой по статье коммунальных услуг, у арендатора есть право истребования соответствующих счетов.

Если объектом сделки выступает отдельное здание или же сооружение, статьей 651 Гражданского кодекса РФ определяется обязательная письменная форма заключения такого соглашения. При этом договоренность должна быть зафиксирована в виде единого документа.

Если арендное соглашение оформляется в отношении нежилого помещения на период свыше одного года, то документ обязательно должен пройти процедуру госрегистрации.

В этом случае, соглашение будет действовать, начиная с даты, когда будет проведена регистрация документа в госоргане.

В случае отсутствия регистрации, соглашение не имеет юридической силы, следовательно, подобное его незавершенное оформление не влечет возникновения у сторон взаимных обязанностей.