

# Юридические нюансы договора аренды: анализ и рекомендации

Март 2025 г.

# Предварительная проверка арендодателя и его прав на помещение

- Проверка юридического статуса арендодателя и полномочий его представителя:
  - Отсутствие в отношении арендодателя процедур банкротства, реорганизации или ликвидации
  - Проверка устава арендодателя и необходимости получения корпоративных одобрений
  - Получение корпоративных одобрений и разрешения залогодержателя (если применимо)
  
- Проверка прав арендодателя на передаваемое в аренду помещение:
  - Актуальная выписка ЕГРН
  - Совпадение фактической планировки помещения с данными в техническом плане
  - Техническое состояние помещения и оборудования
  - Противопожарное состояние помещения

# Арендная плата и обеспечительный платеж

1

Базовая плата, переменная (коммунальная) плата и эксплуатационный платеж

2

Индексация платежей и установление пороговых значений для индексации арендной платы

3

Привязка к курсу иностранных валют и установление пороговых значений применяемого курса

4

Обеспечительный платеж



# Отделка и ремонт



«Арендные каникулы» при ремонте и отделке помещения



Согласование проекта производства работ по ремонту и отделке помещения



Общее правило: неотделимые улучшения, согласованные с арендодателем, подлежат возмещению за его счет

# Срок и государственная регистрация договора аренды

- Срок аренды (краткосрочный, долгосрочный и неопределенный срок)
- Регистрация договора аренды в ЕГРН в зависимости от срока
- Последствия отсутствия регистрации договора аренды в ЕГРН:
  - Договор считается действующим между сторонами
  - Преимущество зарегистрированного договора перед незарегистрированным
  - Риск при переходе права собственности новому владельцу
- Целесообразность заключения договора на длительный период:
  - Устранение риска требования арендодателем увеличения арендной платы при пролонгации договора
  - Устранение риска отказа от продления договора со стороны арендодателя
- Рекомендуется включить в договор аренды:
  - Право арендатора на односторонний отказ от договора (может быть поставлено под условие о выплате компенсации)
  - Приоритетное извещение арендатора о появлении вакантных помещений
- Сохранение преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок

# Условия о субаренде помещения

- Включение в договор права сдачи помещения в субаренду при отсутствии права арендатора на односторонний отказ
- Возможность ограничения круга субъектов-субарендаторов
- Ответственность арендатора за действия субарендатора
- Срок договора субаренды не может превышать срок договора аренды



# Ответственность сторон договора аренды

**Рекомендуется предусмотреть в договоре:**

Порядок, согласно которому арендодатель до начисления неустойки должен уведомить арендатора о нарушении и дать ему срок на исправление

Установление максимального лимита ответственности арендатора за допущенные нарушения (в процентах от арендной платы)

Распределение обязательств по обеспечению пожарной безопасности и ответственности за их нарушение

# Расторжение и изменение договора аренды



## Прекращение договора аренды:

- По соглашению сторон
- В судебном порядке при нарушении договора (дополнительные основания могут быть предусмотрены в договоре)
- В одностороннем порядке в случаях, предусмотренных договором



## Рекомендуется предусмотреть в договоре:

- Возможность одностороннего отказа арендатора от договора аренды с предварительным уведомлением арендодателя
- Порядок, согласно которому арендодатель до расторжения договора должен уведомить арендатора о нарушении и дать ему срок на исправление

## Смена собственника

- Переход права собственности на арендуемое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора аренды
- Последствия залога арендуемого помещения:
  - Сохранение аренды, если заключение договора аренды было согласовано с залогодержателем
  - Прекращение аренды, если заключение договора аренды не было согласовано с залогодержателем



# Контакты



Дмитрий Раев  
Советник

[Dmitry.Raev@kkmp.legal](mailto:Dmitry.Raev@kkmp.legal)



+7 495 139 4000



Башня ОКО  
1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1  
Москва, Российская Федерация, 123112



<https://kkmp.legal/>



Подписывайтесь на наш  
**Telegram-канал**