Если существует необходимость снять помещение для осуществления производственной деятельности, то обязательным атрибутом этого будет подписание соответствующего договора. Собственник не имеет права сдать нежилое помещение в наем на основании, например, устной договорённости.

**Что такое договор аренды.**

Передавая какое-либо объект нежилого фонда в аренду собственник, соответственно, на это время уступает и права пользования им. Право собственности, естественно, на время аренды естественно остаётся за владельцем.

Договор найма нежилого помещения выступает в роли официального подтверждения передачи прав пользования объектом от владельца к арендатору. Без этого документа доказать факт нарушения условий найма невозможно. И касается это, как арендатора, так и того, кто сдаёт объект в аренду.

Кроме того, наличие официального соглашения необходимо и для государственных регистрирующих органов. Это помогает отследить все действия с недвижимостью.

Для арендатора помещений нежилого фонда наличие договора позволяет пользоваться объектом в течение всего оговорённого срока без опасений, что владелец потребует освободить арендуемые площади до истечения действия договора. Или необоснованного увеличения платы за аренду в период найма.

Без официального договора арендатор фактически беззащитен перед наймодателем и его потенциальных действий, иногда противоправных. Доказать неправомочность действий арендатора в такой ситуации невозможно, поскольку нет никаких подтверждений условий договорённости.

Для арендодателя договор найма также является страховкой от потенциальных рисков. Например, отказ от уплаты арендной платы (или несвоевременное её перечисление) при наличии соглашения легко доказывается в суде.

Специалисты портала bukva-zakona.com обращают внимание, что термин «помещение» в тексте договора означает часть какого-либо здания, относящуюся к нежилому фонду. Помещение характеризуется также наличием соответствующих условий для осуществления производственной деятельности (инженерные коммуникации, технические условия и так далее). В связи с этим не следует путать помещения в составе здания и элементы этого здания. Элементы здания (крыша, подвал, лестничные пролёты и другие) не предназначены для осуществления производственной деятельности и не могут быть предметами арендных отношений.

**Структура договора аренды.**

Стандартный договор найма объекта нежилого фонда содержит, как правило, все основные положения, касающиеся этой сделки. При желании такой документ достаточно просто применить к любой конкретной ситуации, внося в него минимум изменений и дополнений.

На сайте bukva-zakona.com любой желающий может скачать образец соглашения. Оно составлено опытными юристами, имеющими большой опыт практической работы именно в этой области. Поэтому данный документ отвечает всем требованиям законодательства и применение его в качестве основы для реального договора, более чем оправдано.

Вводная часть документа содержит поля, которые предусматривают размещение информации о сторонах договора. Это не только паспортные и регистрационные данные, но и сведения о юридическом лице (если одной из сторон договора выступает юридическое лицо).

В основной части договора обязательно указывается предмет соглашения. Причём сведения о помещении нежилого фонда не должны ограничиваться лишь его упоминанием. Должны быть подробно прописаны такие моменты, как адрес, вид собственности, сведения из кадастрового учёта, технические характеристики и так далее. На основании этих сведений предмет соглашения должен однозначно идентифицироваться.

В этой же части должна содержаться информация о предполагаемом использовании объекта арендатором. Это может быть производственная деятельность, использование помещения в качестве склада, офиса. Иногда в тексте документа предусматривается возможность выкупа объекта арендатором.

Достаточно подробно должен быть прописан порядок оплаты за аренду объекта и период действия документа. В большинстве случаев договор составляется на неопределённый срок, что даёт возможность обеим сторонам чувствовать себя достаточно уверенно и защищённо.

Заключительная часть соглашения содержит порядок прекращения его действия. Договор аренды с неоговорённым сроком действия может быть расторгнут либо по обоюдному согласию, либо по заранее поданному предупреждению (за три месяца). Важным моментом при подписании соглашения с неограниченным сроком действия является законодательное требование об обязательной его госрегистрации.

Обязательным пунктом договора должна быть ответственность сторон за нарушение требований этого документа.

Договор подписывается всеми его участниками. Его действие начинается либо с даты указанной в тексте соглашения, либо сразу после подписания.

Наличие на портале bukva-zakona.com типового договора найма объекта нежилого фонда может сэкономить и время и средства, избавляя людей в нём нуждающихся от необходимости привлечения специалистов для составления этого документа.

4318

http://www.russtartup.ru/kak-sozdat-svoj-biznes/buhgalteriya-2/obraztsy-dogovorov-arendy-nezhilogo-pomeshheniya.html

http://www.spb4rent.ru/info/tipovye-dogovora/