ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту договора аренды нежилого помещения № 7-А
предмет: проект договора, сделка, ситуация

г. Казань «26» октября 2026 г.
населённый пункт

Заказчик: ИП Соколова Марина Викторовна, ОГРНИП 324165800012417
ФИО или наименование, ОГРН / ОГРНИП

Исполнитель: Егоров Андрей Павлович, юрист
ФИО, статус: юрист, адвокат, юридическая фирма

Основание: договор оказания юридических услуг от 12.10.2026 № 14
договор, поручение, служебное задание — с датой и номером

1. ВОПРОСЫ ЗАКАЗЧИКА

1.1. Требуется ли государственная регистрация договора аренды нежилого помещения на срок три года и можно ли согласиться с пунктом 9.3 проекта, по которому договор регистрации не требует?

1.2. Законно ли условие пункта 4.5 проекта о праве арендодателя в одностороннем порядке повышать арендную плату не чаще одного раза в квартал и какие риски оно несёт для арендатора?

1.3. Вправе ли арендатор потребовать возмещения стоимости неотделимых улучшений помещения, если в договоре сохранится пункт 5.4 проекта?

2. ИЗУЧЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

2.1. Проект договора аренды нежилого помещения № 7-А между ООО «Арендодатель» и ИП Соколовой М. В., полученный от Заказчика 19.10.2026, на 12 листах.

2.2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на помещение с кадастровым номером 16:50:011507:1243 от 16.10.2026.

2.3. Смета на монтаж приточно-вытяжной вентиляции и замену электропроводки от 15.10.2026 на сумму 850 000 (Восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Заказчик намерен арендовать под пекарню нежилое помещение площадью 64,2 кв. м на первом этаже здания по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, д. 45, пом. 2. По выписке из ЕГРН собственник помещения — ООО «Арендодатель», обременения не зарегистрированы.

3.2. Проект предусматривает срок аренды с 01.12.2026 по 30.11.2029 и арендную плату 96 300 (Девяносто шесть тысяч триста) рублей 00 копеек в месяц. Подписание договора стороны запланировали на 20.11.2026. Обе стороны договора осуществляют предпринимательскую деятельность.

3.3. Работы по смете (п. 2.3) Исполнитель считает неотделимыми улучшениями: вентиляционные короба и проводку нельзя демонтировать без вреда для помещения. Заключение исходит из того, что копии документов соответствуют оригиналам; полномочия лица, которое подпишет договор от имени арендодателя, Исполнитель не проверял.

4. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

4.1. По вопросу 1

Договор аренды здания или сооружения, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации (пункт 2 статьи 651 ГК РФ). Это правило применяется и к аренде нежилых помещений (пункт 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53). Срок по проекту — три года, поэтому договор подлежит регистрации, и пункт 9.3 проекта закону противоречит. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключённым с момента его регистрации (пункт 3 статьи 433 ГК РФ). Незарегистрированный договор связывает только его стороны, а права арендатора по нему не могут быть противопоставлены третьим лицам (пункт 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73). Если арендодатель продаст помещение, Заказчик рискует не сохранить аренду в отношениях с новым собственником.

4.2. По вопросу 2

Если обязательство связано с предпринимательской деятельностью всех его сторон, одностороннее изменение его условий допускается в случаях, предусмотренных договором (пункт 2 статьи 310 ГК РФ). Правило о пересмотре арендной платы не чаще одного раза в год действует, если иное не предусмотрено договором (пункт 3 статьи 614 ГК РФ). Следовательно, пункт 4.5 проекта закону не противоречит. Однако проект не ограничивает размер повышения: арендодатель сможет поднимать плату четыре раза в год на любую величину, а права отказаться от договора, если новая плата его не устроит, проект арендатору не даёт.

4.3. По вопросу 3

Арендатор, который за счёт собственных средств и с согласия арендодателя произвёл улучшения, не отделимые без вреда для имущества, после прекращения договора вправе требовать возмещения их стоимости, если иное не предусмотрено договором аренды (пункт 2 статьи 623 ГК РФ). Пункт 5.4 проекта и есть такое иное условие: при его сохранении затраты 850 000 руб. Заказчику не вернут даже при согласии арендодателя на работы. Стоимость улучшений, сделанных без согласия арендодателя, не возмещается, если иное не предусмотрено законом (пункт 3 статьи 623 ГК РФ).

5. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

5.1. Договор на срок три года подлежит государственной регистрации. Рекомендуем исключить пункт 9.3 проекта и включить обязанность сторон подать заявление о регистрации в течение 10 рабочих дней со дня подписания договора.

5.2. Пункт 4.5 проекта законен, но невыгоден Заказчику. Рекомендуем заменить его ежегодной индексацией арендной платы не более чем на 5 процентов, впервые — не ранее 01.12.2027.

5.3. При сохранении пункта 5.4 затраты на неотделимые улучшения не возмещаются. Рекомендуем исключить пункт 5.4 и предусмотреть в договоре согласие арендодателя на работы по смете с зачётом их стоимости в счёт арендной платы либо арендные каникулы на период ремонта.

5.4. Разногласия по пунктам 4.5, 5.4 и 9.3 рекомендуем направить арендодателю протоколом разногласий до подписания договора.

6. ОГОВОРКИ

6.1. Заключение подготовлено на основании документов, перечисленных в разделе 2, и законодательства Российской Федерации, действующего на дату заключения.

6.2. Заключение выражает мнение Исполнителя и не гарантирует исход переговоров или судебного спора.

6.3. Заключение подготовлено для Заказчика и не предназначено для третьих лиц.

Исполнитель _____ Егоров А. П.

подпись фамилия и инициалы