

Всё складывалось как нельзя лучше, но вдруг собственник помещения, которое вы арендуете, увеличивает арендную плату, отказывается вернуть обеспечительный платёж, меняет замки или просто у вас появляются плохие соседи — это лишь часть проблем, которые могут обрушиться на арендатора. Чтобы их избежать, нужно подходить к подписанию договора об аренде предельно тщательно. На что следует обратить внимание в первую очередь?

Проверка помещения

Присмотрев подходящий объект, первым делом запросите в Росреестре выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

В этом реестре содержатся сведения о действующих и прекращённых правах на объект, правообладателях, обременениях, арестах. Из выписки можно узнать, кто имеет право распоряжаться помещением, не заложено ли оно, ведутся ли в его отношении судебные споры.

Если у объекта недвижимости несколько собственников, договор должен быть заключён с каждым. Сделка по аренде помещения, которая совершена не со всеми собственниками, затем может быть признана недействительной в судебном порядке.

Если вместе с помещением вы планируете арендовать земельный участок, запросите выписку из ЕГРП и на него. Это поможет вам удостовериться, что собственник у них один и тот же и он имеет право сдавать землю в аренду.

[Здесь вы сможете](#) заказать профессиональную помощь в составлении договора об аренде недвижимости.

Проверка арендодателя

Выписка из ЕГРП позволит выяснить также, ведёте ли вы переговоры об аренде именно с собственником. Сдавать помещение имеет право его владелец или другой арендатор — по договору субаренды. Если в договоре аренды это право не прописано, потребуются письменное согласие владельца здания на то, чтобы один арендатор сдавал освободившиеся у него площади третьему лицу.

Перед заключением договора выясните, как складывались отношения у собственника с предыдущими арендаторами. В картотеке арбитражных дел посмотрите, участвовал ли он в судах из-за аренды. Если таких судов много, подумайте, не придётся ли и вам потом стать участником подобного разбирательства.