**ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРИМЕРЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРОКА АРЕНДЫ**

**1. Договор субаренды офиса.**

**Условия договора субаренды:**

«1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (7 апреля 2022 г.). Настоящий ***Договор прекращает свое действие через 11 (одиннадцать) месяцев*** после его подписания Сторонами 7 марта 2023 г.).

2. Настоящим Стороны договорились, что ***Субарендатор не будет иметь преимущественное право*** на заключение договора аренды в отношении Помещения на новый срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса РФ, а также права на выкуп Помещения.

3. Если Субарендатор продолжает пользоваться Помещением после истечения срока настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендатора, Договор ***считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок*** при одновременном соблюдении следующих требований:

- если не менее чем за 1 (один) месяц до истечения срока аренды имущества Арендатор не заявит возражений о продлении срока настоящего Договора;

- если отсутствует задолженность по Арендной плате на момент окончания срока аренды;

- если отсутствуют просрочки внесения Арендной платы на протяжении всего срока аренды;

- если отсутствуют иные нарушения условий настоящего Договора

4. Стороны отдельно оговаривают, что ***ни при каких обстоятельствах настоящий Договор не может быть заключен на неопределенный срок***, если иное не установлено соответствующим соглашением Сторон.

5. В качестве обеспечения денежных требований Арендатора по настоящему Договору Субарендатор обязан уплатить Арендатору Обеспечительный платеж (далее – «Обеспечительный платеж») в рублях в размере, эквивалентном размеру Основной части арендной платы за 1 (один) месяц.

6. В случае, если Субарендатор в нарушение условий настоящего Договора отказывается в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, либо если настоящий Договор расторгается Арендатором вследствие нарушения Субарендатором своих обязанностей по настоящему Договору, Обеспечительный платеж не возвращается и зачитывается Арендатором в качестве штрафной неустойки за расторжение Договора по причине нарушения Субарендатором Договора».

**Профессиональное суждение руководства компании**

Срок аренды по договору 11 месяцев.

Опцион на продление договора есть (п.3).

Опцион на досрочное расторжение договора без штрафа есть только у Арендатора и только на случай нарушения Субарендатором условий договора.

При этом субарендатор арендует данное нежилое помещение первый раз и не имеет прошлого опыта взаимодействия с Арендатором. Значительных расходов на ремонт или переустройство помещения не производилось.

Помещение имеет удобное расположение, находится в престижном районе, в связи с чем, арендная плата достаточно высокая.

**Вывод руководства.** Субарендатор не может с достаточной уверенностью определить срок аренды дольше срока, установленного письменным договором. Компания не намерена создавать условия для досрочно расторжения договора. Срок аренды принимается равным сроку, указанному в письменном договоре, то есть, 11 месяцев.

**2. Договор аренды оборудования.**

**Условия договора аренды.**

Срок аренды 2 года.

«Если ни одна из сторон за месяц до окончания срока аренды не заявит о своих намерениях прекратить договор, то ***его действие продлевается на следующий аналогичный срок.»***

**Профессиональное суждение руководства компании:**

Срок аренды по договору 2 года. Опцион на продление есть, и Арендатор арендует данное оборудование уже 6 лет (воспользовался опционом 3 раза по 2 года).

Производственное оборудование имеет большие размеры и сложное крепление с полом. Есть возможность рядом с производственной площадкой оборудовать склад материалов, необходимых для производства.

Оборудование находится в помещении, которое имеет удобное расположение, а также все необходимые характеристики для вида производства Арендатора.

Арендодатель и арендатор являются компаниями одной группы компаний.

Помещение под производство арендуется у другого арендодателя, не входящего в группу компаний.

Срок аренды помещения определен арендатором с учетом всех факторов в 5 лет.

Дополнительным важным стимулом является тот факт, что срок аренды помещения добавляет уверенности в возможности использовать оборудование и в дальнейшем, то есть продлевать договор аренды оборудования.

Горизонт планирования компании – 5 лет.

**Вывод руководства.** Есть достаточная уверенность в продлении договора аренды оборудования сроком на 5 лет.

**3. Договор аренды нежилого помещения.**

**Условия договора аренды.**

Срок аренды 11 месяцев.

«Настоящий договор ***прекращает свое действие по окончании своего срока.*** Договор аренды ***считается заключенным на новый срок***, если Арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока аренды, а Арендодатель не возражает против этого.

***Любая из сторон вправе досрочно расторгнуть договор*** в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением об этом другой стороны не менее чем за 30 дней до даты расторжения договора».

**Профессиональное суждение руководства.**

Договор заключен изначально на 11 месяцев, но опцион на продление есть, и компания воспользовалась им, продлевая договор уже три срока.

Опцион на досрочное прекращение договора без штрафных санкций есть как у арендатора, так и у арендодателя. Но арендодатель никак не выражает намерений прекратить договор.

В помещении 3 года назад сделан косметический ремонт.

Помещение удобно расположено.

Незадолго до начала нового срока аренды стало известно, что у помещения сменился собственник, который планирует изменить ценовую политику, в результате чего ожидается существенное повышение арендной платы.

**Вывод руководства.** Из-за неопределенности в ценовой политике нового собственника помещения у арендатора нет достаточной уверенности в продолжении договора аренды после срока, указанного в письменном договоре. В случае существенного повышения арендной платы Арендатор рассмотрит возможность о досрочном прекращении договора. Новый срок договора установлен на 11 месяцев.

**4.Срок аренды помещения договором не установлен.**

**Условия договора аренды.**

«Стороны ***имею право в любой момент расторгнуть настоящий договор***. Сторона, желающая расторгнуть договор обязана письменно уведомить другую сторону о желании расторгнуть договор не позднее чем за 30 дней до желаемой даты расторжения».

**Профессиональное суждение руководства.**

Договор является договором с неопределенным сроком.

Опцион на расторжение без штрафных санкций есть как у арендатора, так и у арендодателя.

Компания арендует помещение уже 10 лет.

Установлена наружная реклама, а также данный адрес помещения указывался в течение 10 лет в рекламных компаниях, в том числе в сети интернет.

Адрес регистрации компании по ЕГРЮЛ по адресу данного арендованного помещения.

Помещение удобно расположено и по всем характеристикам походит для бизнеса компании.

Арендатор не имеет намерений воспользоваться опционом на прекращение аренды.

Арендодатель не выражает явных намерений прекратить договор. Цены каждый год повышаются, но не выше рыночных.

Горизонт планирования в компании в отношении аренды не более 5 лет.

**Вывод руководства.** Есть достаточная уверенность в том, что помещение будет использоваться 5 лет, за горизонтом планирования более пяти лет, планы по аренде не являются достаточно уверенными. Руководством определен срок аренды помещения в 5 лет.

**6. Договор аренды торговой точки.**

**Условия договора аренды.**

Срок договора -5 лет.

«По окончании срока договора Арендатор должен освободить Помещение в течение 2-х рабочих дней.

Стороны договорились, что Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды в отношении Помещения на новый срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса РФ, а также права на выкуп Помещения.».

**Профессиональное суждение руководства.**

Письменный оговор не содержит никаких опционов (явных или подразумеваемых) на продолжение или прекращение аренды и нет никаких иных возможностей, исходящих из договора или законодательства, по которым он мог бы быть продлен.

Арендатор в арендуемом помещении установил торговое оборудование в виде стеллажей, которые имеют крепление к стенам и полу. Срок их полезного использования — 8 лет.

При прекращении аренды стеллажи демонтируются и остаются в собственности Арендатора.

Вывод руководства. С достаточной уверенностью можно определить срок аренды в 5 лет.

7. Договор аренды производственного помещения.

Срок договора 3 года.

«Если Арендатор продолжает пользоваться Помещением после истечения срока настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендатора, Договор ***считается пролонгированным на неопределенный срок.»***

***Арендная плата изменяется не чаще, чем один раз в год и не более, чем на 10% от текущей ставки аренды.***

Сторона, желающая расторгнуть договор обязана письменно уведомить другую сторону о желании расторгнуть договор не позднее чем за 30 дней до желаемой даты расторжения.

Профессиональное суждение руководства

Арендатором в арендуемом помещении размещено производство продукции, договор на изготовление которой заключен с заказчиком на 5 лет.

В случае расторжения договора арендатор понесет существенные расходы на перенос производства в другое помещение, что несет риски срыва поставок продукции, наступления условий для штрафных санкций, потери деловой репутации.

Поэтому арендатор не имеет намерений прекращать договор раньше, чем через пять лет.

Арендодатель не проявляет намерений расторгнуть договор и в ходе переговоров устно заверил Арендодателя, что расторгать договор аренды не в его интересах.

Вывод руководства. Есть достаточная уверенность, что срок аренды составляет 5 лет.