



## Результат проверки

Это договор аренды офисного помещения между арендодателем и арендатором. В договоре есть серьезные проблемы: не указаны точный номер помещения, его площадь и размер арендной платы — без этого непонятно, что именно вы арендуете и сколько за это платить. Особенно опасна неустойка 0,2% в день без ограничений — при просрочке платежа долг может вырасти в разы. Подписывать договор в таком виде нельзя — сначала нужно заполнить все пропуски с конкретными цифрами и обязательно ограничить размер неустойки разумными пределами.

**КРИТИЧЕСКИЙ**

**1**

Критичных

**13**

Высоких

**4**

Средних

**~1.0М ₽**

Оценка

## Риски по сторонам

Сторона	Уровень	Кол-во рисков
<b>АРЕНДАТОРА</b> (Арендатор)	<b>Высокий</b>	18

## Критические и высокие риски

### 1. Неустойка 0,2% в день без ограничения

(п. 4.3)

**91 800 ₽**

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

**КРИТИЧЕСКИЙ**

«он уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2% (Две десятых процента) от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки»

**Объяснение:** За просрочку оплаты начисляется пеня 0,2% в день (73% годовых) без верхнего предела. При задержке платежа на полгода штраф превысит саму сумму долга.

**Последствия:** Допустим, вы задержали оплату 85 000 руб. на 3 месяца. При 0,2% в день набегит 45 900 руб. штрафа. За полгода штраф составит 91 800 руб. — больше самого платежа.

**Рекомендация:** Предложите добавить ограничение: «но общая сумма неустойки не может превышать 10% от суммы задолженности» или «но не более 25 000 рублей».

**Основание:** ст. 333 ГК РФ



## 2. Не указана общая сумма платежей (п. 3.1, 3.1.1)

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«общая сумма, которую Арендатор обязан ежемесячно уплачивать Арендодателю, составляет \_(\_\_\_\_) рублей 00 копеек в месяц»

**Объяснение:** В договоре не заполнена общая сумма ежемесячного платежа. Без указания конкретной суммы невозможно определить размер финансовых обязательств арендатора.

**Последствия:** Отсутствие суммы делает договор неисполнимым. Арендодатель может потребовать любую сумму, ссылаясь на «рыночные цены», а вы не сможете это оспорить.

**Рекомендация:** Заполните конкретную сумму: «составляет 85 000 (Восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц».

**Основание:** ст. 432 ГК РФ

## 3. Не указаны номер помещения и площадь (п. 1.1)

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«нежилое помещение № \_\_ общей площадью \_\_ кв. м»

**Объяснение:** В договоре не заполнены ключевые характеристики арендуемого помещения — номер и площадь. Это делает невозможным точно определить предмет аренды и рассчитать стоимость.

**Последствия:** Без указания конкретного помещения и площади невозможно определить, что именно вы арендуете. Это может привести к спорам о том, какое помещение должно быть передано, и к невозможности взыскать ущерб при нарушениях.

**Рекомендация:** Заполните: «помещение № 205 общей площадью 45,5 кв. м» с указанием конкретных данных из технического паспорта.

**Основание:** ст. 432 ГК РФ

## 4. Не указана сумма арендной платы (п. 3.2, 3.2.1)

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«плату за аренду Помещения в размере \_(\_\_\_\_) рублей 00 копеек в месяц»

**Объяснение:** Не заполнена сумма арендной платы за помещение. Это ключевое условие договора аренды, без которого невозможно определить размер основного платежа.

**Последствия:** Без указания суммы аренды арендодатель может выставить счёт на любую сумму. При споре суд не сможет определить правильный размер платежа.

**Рекомендация:** Укажите конкретную сумму: «в размере 65 000 (Шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц».

**Основание:** ст. 432 ГК РФ



## 5. Не указана сумма платы за услуги (п. 3.2, 3.2.1)

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«плату за оказанные услуги, согласно п.1.2., п.2.1.9 Договора в размере \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в месяц»

**Объяснение:** Не заполнена сумма платы за дополнительные услуги (охрана, уборка, обслуживание). Эти услуги обязательны по договору, но их стоимость не определена.

**Последствия:** Арендодатель может выставить любую сумму за обязательные услуги. Поскольку услуги включены в договор, отказаться от них нельзя, а оспорить размер платы будет сложно.

**Рекомендация:** Заполните конкретную сумму: «в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц».

**Основание:** ст. 432 ГК РФ

## 6. Не указана сумма обеспечительного платежа (п. 3.7)

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«Арендатор вносит денежные средства в сумме \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек»

**Объяснение:** Не заполнена сумма обеспечительного платежа (депозита), который арендатор должен внести в течение 3 дней. Обычно это 1-2 месячные платы, что может составлять значительную сумму.

**Последствия:** Арендодатель может потребовать любую сумму в качестве депозита. Без фиксированной суммы вы рискуете заплатить завышенный депозит или получить отказ в заключении договора.

**Рекомендация:** Укажите конкретную сумму: «в сумме 170 000 (Сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек» (обычно 2 месячных платежа).

**Основание:** ст. 432 ГК РФ

## 7. Штраф за месячную плату при досрочном расторжении (п. 4.4)

85 000 ₹

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере общей платы по договору (п.3.1.) за один месяц»

**Объяснение:** За досрочное расторжение с нарушением срока уведомления взимается штраф в размере месячной платы. Это может составить 85-100 тысяч рублей за нарушение формальности.

**Последствия:** Если вы забудете уведомить за 2 месяца о расторжении, придётся заплатить штраф равный месячной плате. При плате 85 000 руб./мес. штраф составит 85 000 руб.

**Рекомендация:** Предложите снизить штраф: «штраф в размере 50% от месячной платы» или «штраф в размере 25 000 рублей».

**Основание:** ст. 333 ГК РФ



## 8. Штраф 3,3% в день за просрочку приёма

(п. 4.4)

84 150 ₽

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«он оплачивает штраф в размере 3,3% (Три целых три десятых процента) от суммы общей платы по договору за каждый день просрочки принятия Помещения»

**Объяснение:** За каждый день просрочки приёма помещения взимается штраф 3,3% от месячной платы. Это 1204% годовых — астрономическая неустойка.

**Последствия:** При месячной плате 85 000 руб. штраф составит 2 805 руб. за каждый день просрочки. За неделю просрочки штраф достигнет 19 635 руб., за месяц — 84 150 руб.

**Рекомендация:** Предложите разумный штраф: «штраф в размере 0,1% от месячной платы за каждый день просрочки, но не более 10% от месячной платы».

**Основание:** ст. 333 ГК РФ

## 9. Депозит не возвращается при досрочном расторжении (п. 4.4)

170 000 ₽

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора сумма обеспечительного платежа (абз.3 п. 3.7. Договора) не возвращается»

**Объяснение:** При любом досрочном расторжении по инициативе арендатора депозит полностью не возвращается, даже если нет никаких нарушений или ущерба.

**Последствия:** Если вам понадобится досрочно расторгнуть договор (например, при переезде офиса), вы потеряете весь депозит. При депозите в 170 000 руб. это существенная потеря.

**Рекомендация:** Предложите изменить условие: «Обеспечительный платёж не возвращается только при наличии ущерба или задолженности. При отсутствии нарушений возвращается в полном объёме».

**Основание:** ст. 381.1 ГК РФ

## 10. Право отключения энергоснабжения и блокировки доступа (п. 5.1)

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«Арендодатель вправе отключить энергоснабжение Помещений и заблокировать доступ сотрудников Арендатора на срок до исполнения им обязательств»

**Объяснение:** При задержке платежей арендодатель может отключить электричество и заблокировать доступ в помещение. Это фактически парализует работу офиса.

**Последствия:** При просрочке платежа на 15 дней арендодатель может обесточить офис и заблокировать вход. Ваши сотрудники не смогут работать, оборудование может выйти из строя, а клиенты — уйти к конкурентам.

**Рекомендация:** Предложите ограничить это право: «Отключение возможно только при задолженности свыше 2 месячных платежей и с предварительным уведомлением за 5 рабочих дней».

**Основание:** ст. 330 ГК РФ, ст. 19.1 КоАП РФ



## 11. Арендодатель может расторгнуть договор в любое время (п. 5.1)

для  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«Арендодатель имеет право в любое время отказаться от договора аренды, письменно известив Арендатора об этом за два месяца»

**Объяснение:** Арендодатель может расторгнуть договор в любое время без объяснения причин, уведомив за 2 месяца. У арендатора такого права нет — он может расторгнуть только с уплатой штрафа.

**Последствия:** Арендодатель может выгнать вас из офиса в любой момент, например, если найдёт арендатора, готового платить больше. Вам придётся срочно искать новое помещение и нести расходы на переезд.

**Рекомендация:** Предложите взаимное право: «Каждая сторона вправе расторгнуть договор, уведомив за 2 месяца» или ограничьте право арендодателя конкретными основаниями.

**Основание:** ст. 450 ГК РФ

## 12. Неотделимые улучшения не компенсируются (п. 2.3.4)

500 000 ₽

для  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«неотделимые улучшения становятся собственностью Собственников Помещения, при этом стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений и понесенные расходы на осуществление таковых не компенсируются»

**Объяснение:** Все неотделимые улучшения (встроенная мебель, перегородки, проводка) безвозмездно переходят к собственнику. Даже если улучшения согласованы, их стоимость не возмещается.

**Последствия:** Если вы потратите 500 000 руб. на ремонт офиса (перегородки, проводка, встроенная мебель), при выезде всё останется арендодателю без компенсации. Ваши инвестиции будут потеряны.

**Рекомендация:** Предложите компенсацию согласованных улучшений: «Неотделимые улучшения, выполненные с письменного согласия Арендодателя, компенсируются в размере 50% от затрат при возврате помещения».

**Основание:** ст. 623 ГК РФ

## 13. Арендодатель может менять правила в одностороннем порядке (п. 2.1.8)

для  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

««Правила внутреннего распорядка и пользования офисными помещениями» могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке»

**Объяснение:** Арендодатель может в любой момент изменить правила пользования помещением без согласия арендатора. Нарушение новых правил влечёт ответственность.

**Последствия:** Арендодатель может запретить работу в выходные, ограничить время доступа, запретить размещение вывесок. За нарушение новых правил могут применяться штрафы, вплоть до расторжения договора.

**Рекомендация:** Предложите ограничение: «Изменения правил возможны только по согласованию сторон» или «Существенные изменения правил требуют согласия Арендатора».

**Основание:** ст. 310 ГК РФ



## 14. Штрафы только для арендатора (п. 4.3, 4.4, 4.5)

ДЛЯ  
АРЕНДАТОРА

ВЫСОКИЙ

«В случае нарушения Арендатором сроков внесения платежей... он уплачивает Арендодателю пеню»

**Объяснение:** В разделе ответственности предусмотрены штрафы и неустойки только для арендатора. Арендодатель не несёт никакой финансовой ответственности за свои нарушения.

**Последствия:** Если арендодатель нарушит свои обязательства (не обеспечит отопление, не предоставит доступ, задержит ремонт), вы не сможете применить к нему санкции. Взыскать ущерб можно будет только через суд.

**Рекомендация:** Предложите добавить ответственность арендодателя: «За нарушение сроков устранения аварий Арендодатель выплачивает неустойку 0,1% от месячной платы за каждый день просрочки».

**Основание:** ст. 330 ГК РФ, ст. 393 ГК РФ

## Прочие риски (средние и низкие)

Уровень	Пункт	Название	Рекомендация
СРЕДНИЙ	п. 2.1.1, 2.2.1	Не указана дата передачи помещения	Укажите конкретную дату: «не позднее 15 декабря 2024 года» или «не позднее 10 рабочих дней с момента подписания договора».
СРЕДНИЙ	п. 5.6	Арендная плата может быть увеличена на уровень инфляции	Предложите ограничение: «Индексация не более 5% в год» или «Индексация возможна только по соглашению сторон».
СРЕДНИЙ	п. 2.2.7	Доступ арендодателя в помещение в течение 3 часов	Предложите увеличить срок уведомления: «не менее 24 часов в рабочее время» и ограничить частоту: «не чаще одного раза в месяц, кроме экстренных случаев».
СРЕДНИЙ	п. 2.2.8	Штраф 3000 рублей за замену замков без критериев	Добавьте процедуру: «Факт несогласованной замены фиксируется двусторонним актом с указанием даты обнаружения и обстоятельств нарушения».

## Проверка оформления

Найдено 13 замечаний по оформлению (13 средних)

Пункт	Тип	Описание
заголовок	Пустое поле	Не заполнен номер договора в заголовке
преамбула	Пустое поле	Не заполнена дата заключения договора
преамбула	Пустое поле	Не заполнено наименование арендатора
преамбула	Пустое поле	Не заполнено ФИО генерального директора арендатора
п. 1.1	Пустое поле	Не заполнен номер помещения
п. 1.1	Пустое поле	Не заполнена площадь помещения
п. 3.1, 3.1.1	Пустое поле	Не заполнена общая сумма ежемесячного платежа



Пункт	Тип	Описание
п. 3.2, 3.2.1	<b>Пустое поле</b>	Не заполнена сумма арендной платы
п. 3.2, 3.2.1	<b>Пустое поле</b>	Не заполнена сумма платы за услуги
п. 3.7	<b>Пустое поле</b>	Не заполнена сумма обеспечительного платежа
п. 2.1.1, 2.2.1	<b>Даты</b>	Дата передачи помещения указана как '00.00.2010 года' - некорректный формат
раздел 6	<b>Пустое поле</b>	Не заполнены реквизиты арендатора в разделе 6
подписи сторон	<b>Пустое поле</b>	Не заполнено ФИО генерального директора арендатора в подписях

