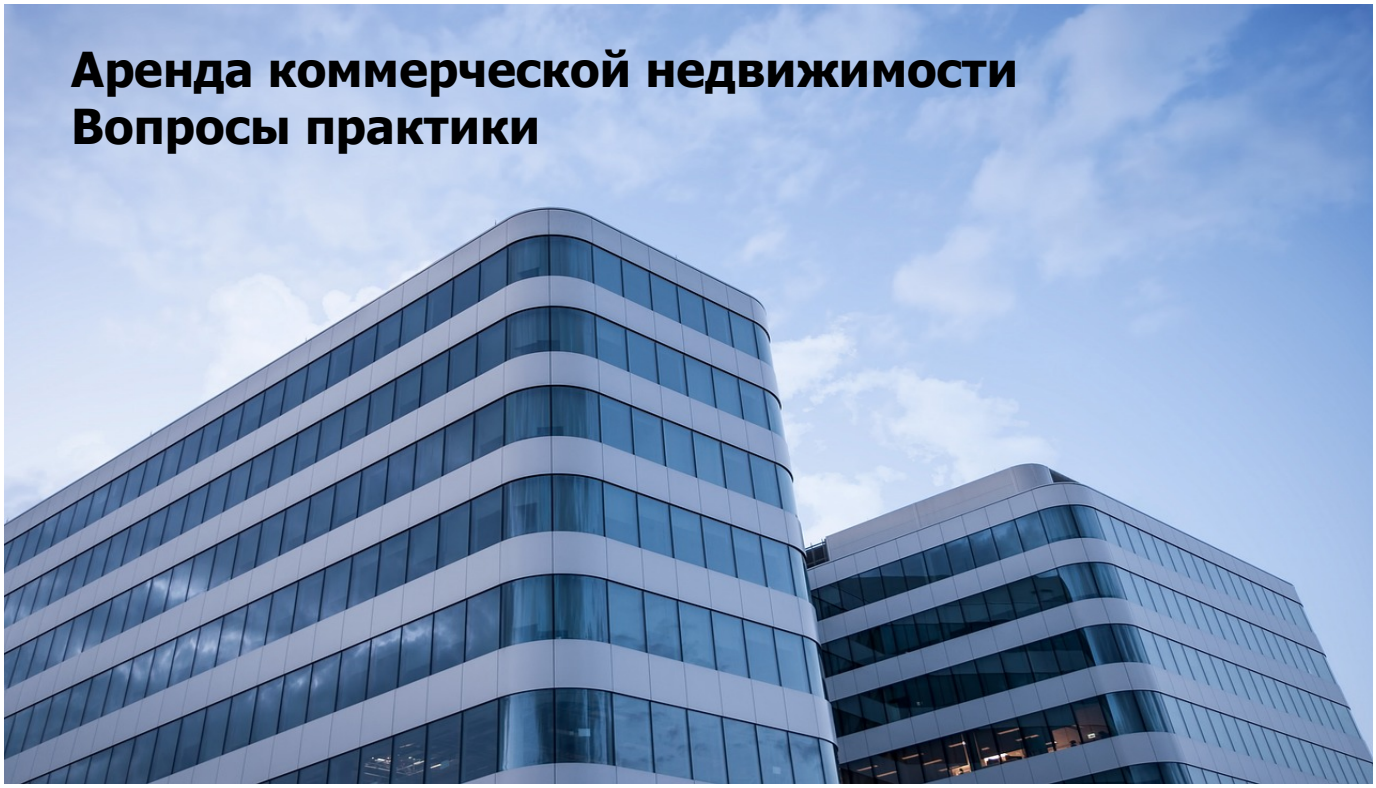
ЮСТПРО
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Аренда коммерческой недвижимости
Вопросы практики

По мнению многих специалистов, рынок коммерческой недвижимости можно условно разделить на помещения: офисно-торгового назначения, общественного питания, производственно-складского назначения, отдельно стоящие здания, помещения свободного назначения, автосервисы (СТО). Указанное деление достаточно размыто. Более удобным является деление помещений на: офисные, торговые и складские.

На инвестиционную привлекательность влияет множество факторов, среди которых можно выделить месторасположение объекта, уровень цен на недвижимость в выбранных районах, особенности налогообложения, транспортная и инженерная инфраструктура, степень развитости района, законодательство в области недвижимости и смежных областей.

В буклете содержится информация о рынке коммерческой недвижимости, возможности ее использование, а также связанных с ней рисков.

Содержащиеся в буклете сведения будут полезны как для искушенного бизнесмена, так и для начинающих вкладывать в коммерческую недвижимость свои доходы.

С целью плодотворного восприятия информации в тексте включены интересные случаи из жизни, которые имеют отношения к недвижимости.

Приятного чтения!

Бизнес-схемы аренды коммерческой недвижимости

Возможно, самым прибыльным способом извлечения хорошего заработка из коммерческой недвижимости является приобретение недооцененного объекта с пониженной стоимостью и последующая сдача его сдача в аренду. Также значительную прибыль приносит приобретение объекта на этапе котлована, к примеру, на первом этаже многоквартирного дома и сдача его в аренду после ввода в эксплуатацию.

В достаточной степени прибыльной является аренда, разделенная на маленькие объекты (в сумме стоимость аренды индивидуальных объектов больше по сравнению с одним большим объектом). По такой схеме может функционировать и субаренда.

По размещенной в сети Интернет информации достаточно популярным вариантом заработка является организация коворкинг-центра. В этом случае в аренду сдаются рабочие места со всем необходимым офисным оборудованием.

Прибыльным способом получения дохода является приобретение гаража и сдача его в качестве склада. В этом случае необходимо иметь в виду, что сдача имущества в аренду на постоянной основе повлечет необходимость для физического лица регистрации его в качестве индивидуального предпринимателя и уплаты налога. Целесообразно в данном случае использовать упрощенный режим налогообложения в виде 6% с дохода (расходов в данном случае не имеется).

!Интересный случай!
Француженка Жанна Кальман в 90 лет заключила с адвокатом договор пожизненного содержания в обмен на завещание ему дома. По договору адвокат обязался выплачивать ей некую фиксированную сумму ежемесячно до самой её смерти, после чего дом отходил ему. На момент совершения сделки адвокату было 47 лет.
Адвокат умер в 77 лет, а бабушка - в 122 года, тем самым пережив его на 2 года. После смерти адвоката деньги продолжала платить его вдова, в противном случае ранее выплаченные суммы не подлежали возврату, а право собственности не переходило. В итоге общая сумма, выплаченная адвокатом и его вдовой, втрое превысила рыночную стоимость дома.

Классификация офисных объектов

Общеупотребительной классификацией офисных объектов является их деление на четыре вида и обозначение латинскими буквами: A, B, C, D. При этом границы между указанными видами в достаточной степени размыты, что влечет за собой их увеличение: появились A-, A+, B+.

Класс А
Такие помещения расположены в новых деловых центрах (новостройках), которые имеют удачную транспортную доступность. При этом сами деловые центры расположены в центре или рядом с центром города.

Офисные помещения в таких деловых центрах имеют высококачественную отделку и часто делаются под заказ арендатора. Сами помещения имеют высоту потолков не менее 3 метров, зоны же общего доступа в центрах достаточно просторны.

Здание, в котором расположены такие помещения, имеют многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание и могут иметь собственную охрану.

Инфраструктурная составляющая такого делового центра находится на высоком уровне: имеются конференц-зала, зоны бытового обслуживания, питания и отдыха, автоматизированные системы жизнеобеспечения, а средства связи и телекоммуникации.

Дополнительно можно отметить соответствие инженерных коммуникаций международным стандартам и реализация в архитектуре оригинальных авторских решений.

Класс А-
Данные помещения незначительно уступают помещениям класса А и отличаются отдельными несущественными параметрами.

Класс А+
Здание, в котором находится данное помещение, расположено в пределах кольцевой линии московского метрополитена. Управление зданием соответствует международным стандартам.

В здании имеется оптико-волоконные телекоммуникации, используются современные скоростные лифты. Электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, кроме того имеется источник бесперебойного питания. Имеется широко развитая инфраструктура, в которую входит центральная рецепция на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат и т.д.

Стоит отметить, что границы между классами А, А- и А+ достаточно размыты.

Класс В
Помещения данного класса ниже качеством по отношению к классу А. Стоит отметить, что в этот класс могут перейти помещения класса А после их продолжительного использования, а также с учетом того, что стандарты качества постоянно растут.

Здания с такими помещениями расположены не в центральных районах города, но близко к транспортным магистралям. Само здание эксплуатируется до 10 лет, в здании имеется качественная отделка. В помещениях потолки высотой не менее 3 метров, а зоны общего пользования хорошо оснащены.

Парковка в таких зданиях оснащена охраной и удобным подъездом. В зданиях имеется развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, в которую входят конференц-залы и бытовое обслуживание.

По набору услуг данный класс уступает классу А, имеет их небольшой набор.

Класс В+
Здания с такими помещениями расположены в пределах Третьего Транспортного Кольца, а добраться до них можно по одной из основных транспортных магистралей.

Имеется круглосуточная охрана, а здание оборудовано современными системами безопасности. Кроме того, в здании имеются хорошо работающие лифты. Среди инфраструктуры можно выделить: центральную рецепцию, кафетерий для сотрудников и т. д.

Класс С
Здания, не соответствующие по какому-либо серьезному критерию классу В, относятся к классу С. Такими критериями могут быть: проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д.

Достаточно часто можно встретить расположение офисов данного класса в зданиях бывших заводоуправлений, НИИ и т. д., с периодом эксплуатации здания более 10 лет. Помещения имеют стандартный ремонт с отделкой в хорошем состоянии. В этой связи они имеют непрезентабельный вид и отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг. Место расположения - окраина города с неудобным подъездом. Высота потолков в таком здании не менее 2,7 м, а инфраструктура обслуживания неразвитая арендаторов.

Возможность паркинга ограничена, имеется охраняемая наземная парковка. В здании имеется круглосуточная охрана.

Класс D
Расположение таких зданий на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах, а само здание требует ремонта. Парковка у таких зданий стихийная и без охраны. Кроме того, отсутствует инфраструктура обслуживания арендаторов, а планировки помещений не качественные.

Здания такого класса иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. Стоит отметить некоторую особенность: за последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к классу С. Помещения данного класса не отвечают современным международным стандартам и, следовательно, сдаются в аренду по достаточно доступной цене.

!Интересный случай!
Американский инженер МакМэйхон в 1912 году в американском местечке Уичито-Фоллс решил построить грандиозный по тем временам небоскреб высотой в 146 футов. Но юристы, которые прописывали договор, ошиблись и указали высоту здания в дюймах, что привело к постройке небоскреба 12-метровой высоты. В итоге данный небоскреб является самым маленьким в мире.

Классификация складских помещений

Складские помещения также делятся на четыре класса: A, B, C, D

Класс А
К данному классу относятся новые одноэтажные складские здания прямоугольной формы. Материал – металлоконструкции. В помещениях ровный бетонный пол с антипылевым покрытием. Максимальная нагрузка - 5 тонн на кв.м, высота потолков не менее 12 метров.

Такие склады расположены вблизи центральных магистралей. В них имеются система вентиляции, регулируемый температурный режим, система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, оптико-волоконные телекоммуникации, система доступа.

В таких складах имеются площадки для большегрузных автомобилей, площадки для маневрирования большегрузных автомобилей, офисные и вспомогательные помещения, туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки.

Класс В
К этому классу относятся вновь построенные или реконструированные одно или двухэтажные складские здания. Высота потолков от 6 метров. В помещениях на полу асфальт или бетон без покрытия. Склады имеют удобные подъездные пути и расположены близко к магистралям.

Кроме того, в складах имеются не менее одного грузового лифта на каждые 2 000 кв.м., система отопления, пожаротушения, охранная сигнализации и система видеонаблюдения, телекоммуникации.

Также имеются площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, пандус для разгрузки автотранспорта и вспомогательные помещения для персонала.

Класс С
К данному классу относятся вновь построенные или реконструированные ангары, производственные помещения. Высота потолков от 4 метров. В помещениях на полу асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Склады имеют транспортную доступность для большегрузных автомобилей.

Кроме того, в складах имеются грузовые лифты, системы отопления, телекоммуникации, место для маневрирования и загрузки-выгрузки автотранспорта, вспомогательные помещения для персонала.

Класс D
К данному классу относятся неотапливаемые производственные помещения и ангары, подвальные помещения. Высота потолков - не регламентируется. В помещениях пол ограниченно пригоден для движения транспорта. Склад имеет дороги для автотранспорта. Транспортная инфраструктура отсутствует. На территории склада имеются вспомогательные помещения.

!Интересный случай!
Хорошую смекалку показал житель Токио Фухито Мория. По причине большой стоимости жилья в Токио он вынужден был пойти на хитрость, отыскав пробел в законодательстве. Японец купил себе небольшое (30 кв. м.) место на автомобильной парковке. После этого он обратился в компанию «Side Architects», которая занимается скоростным возведением бюджетных домов. Компания крайне быстро возвела на парковке мини-дом. Объем затрат на возведение дома составлял всего лишь $0,5 мл. При этом, данная сумма крайне незначительна для Японии.

Тренды рынка коммерческой недвижимости

Общей тенденцией на рынке является повышение ввода торговых и офисных помещений, снижение доли пустующих площадей во всех сегментах коммерческой недвижимости. Кроме того, наблюдается незначительный рост ставок аренды или сохранение их на текущем уровне.

Ключевым трендом является снижение вакантности в хороших торговых центрах Москвы. Причинами такого поведения являются адаптация бизнеса к кризисным условиям, успешный поиск и внедрение новых стратегий развития, а также крайне низкий уровень ввода новых офисных, складских и производственных площадей.

Можно отметить значительное развитие сетевых ретейлеров, которые занимают значительные площади. Полноценный интерес к рынку нашей страны обнаруживается у международных брендов, которым нужны качественные места в торговых центрах.

В прошлом году наблюдался ввод значительного числа торговых центров, среди которых можно выделить ТРЦ на Каширском шоссе, «Остров мечты», «Арена плаза». Из всего списка только один является классическим ТРЦ на Каширском шоссе.

Благоустройство постепенно затрагивает более отдаленные от центра Москвы районы, что положительности скажется на помещениях, расположенных в зданиях в данных районах. Помещения в самом центре продолжают испытывать трудности из-за отсутствия парковки и полного запрета на движение личного автотранспорта.

!Интересный случай!
Знаменитая гигантская надпись HOLLYWOOD, расположенная на холмах в Лос-Анджелесе ранее имела продолжение. Данная надпись ранее имела продолжение и читалась как HOLLYWOODLAND. При этом данная инсталляция являлась простой рекламой, которая побуждала к покупке недвижимости в одноименном районе. Установило эту надпись риэлторское агентство в 1923 года на горе Маунт-Ли. В первоначальном виде надпись должна была простоять не более 1,5 лет.

Интересы арендодателя

Обеспечение интересов арендодателя осуществляется в рамках гражданского законодательства. Вопросам аренды посвящена 34 Гражданского кодекса РФ.

Законодательные положения регулируют наиболее часто встречающиеся ситуации. Неурегулированные законом вопросы определяются практикой на основе договоренностей сторон, а также их интересов и намерений.

Кто подписывает договор аренды

По общему правилу арендодателем является собственник объекта аренды (он обладает правом сдачи имущества в аренду). При этом договор аренды может подписать не обязательно

собственник: подписантом может быть доверенное лицо (на основе доверенности), поверенный, агент. Указанные лица подписывают договор от имени и в интересах арендодателя. Также договор аренды может быть подписан доверительным управляющим, но от своего имени.

Арендодателю перед сдачей имущества в аренду необходимо изучить рынок коммерческой недвижимости, принять во внимание сложившиеся «правила игры». Безусловно, арендодателя интересует повышенная арендная ставка, поэтому ему необходимо оценить район, класс здания, а также транспортную и инженерную инфраструктура, степень развитости района.

Обеспечение чистоты сделки

Следующим этапом оформления арендных отношений является обеспечение чистоты сделки. Она достигается за счет проверки будущего арендатора. Такая проверка может осуществляться путем анализа доступных источников информации: сайт ФНС, картотека арбитражных дел, картотека дел судов общей юрисдикции по месту нахождения арендатора, сайт ФССП. Это базовые источники информации. В зависимости от специфики деятельности арендатора источники информации могут отличаться.

При оценке информации установлению подлежит действующий статус арендатора, наличие задолженности перед бюджетом и контрагентами, наличие судебных разбирательств и характер спора. Все указанные обстоятельства свидетельствуют о ненадежности арендатора, что может вызвать нарушение им платежной дисциплины.

Перед заключением договора арендодателю целесообразно запросить у арендатора комплект документов для исключения впоследствии возможных претензий со стороны налоговых органов в отсутствии проявления должной осмотрительности при выборе контрагентов. Речь идет о копиях устава, свидетельства о государственной регистрации юридического лица (ОГРН), свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет (ИНН), листов записи в единый государственной регистрации юридических лиц, решения о назначении руководителя на должность, приказа о вступлении в должность, бухгалтерского баланса.

Переговорный процесс

Заключение соглашения о конфиденциальности перед началом переговоров не имеет большого смысла, поскольку обязанность не раскрывать конфиденциальную информацию предусмотрена законом. В зависимости от площади сдаваемого помещения и сложности сделки может быть заключен предварительный договор с условием внесения обеспечительного платежа.

Арендодателю необходимо иметь в виду положения закона, регламентирующие переговоры о заключении договора, поскольку недобросовестность может повлечь за собой взыскание арендатором убытков.

Переговорный процесс может быть закончен подписанием предварительного договора. В данном случае целесообразно включить в него существенные положения основного договора аренды, что позволит впоследствии избежать возможных споров и разногласий при заключении основного договора (дублировать основной договор не стоит).

Заключение договора аренды

Это основной этап установления арендных отношений. Стороны должны подойти к данному этапу с готовыми условиями. В любом случае договор должен предусматривать существенные условия: объект аренды (имущество), арендная плата. Нередко стороны предусматривают дополнительные существенные условия.

Объект аренды должен быть подробно описан: адрес, площадь, расположение на этаже. Необходимо иметь в виду, что отсутствие в договоре таких данных влечет его незаключенность. Дополнительно можно указать кадастровый номер помещения и здания (которые являются объектом аренды).

Способы определения арендной платы указаны в законе. При этом закон предоставляет значительную свободу сторонам, которые могут комбинировать разные способы определения арендной платы.

Несмотря на то, что законом установлена обязанность арендатора получить согласие арендодателя на сдачу имущества в субаренду, передачу своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставление имущества в безвозмездное пользование, передачу имущества в залог и взнос в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив целесообразно договором дополнительно предусмотреть данную обязанность.

Дополнительно арендодатель может в договоре установить особые условия пользования арендованным имуществом. Кроме того, арендодатель в зависимости от срока аренды может возложить обязанность проведения капитального ремонта арендованного имущества на арендатора. Помимо этого договором можно предусмотреть условия осуществления текущего ремонта, а также конкретные действия по поддержанию имущества в исправном состоянии.

Перед заключением договора аренды при определенных обстоятельствах необходимо соблюсти корпоративные процедуры. Речь идет об одобрении крупной сделки и сделки с заинтересованностью.

Арендодателю стоит учитывать возможности, предоставленные законодательством в части обеспечения своих интересов. Речь идет о заверениях об обстоятельствах. В качестве базы для формирования заверений об обстоятельствах можно использовать соответствующую статью Гражданского кодекса РФ, но стоит иметь в виду свободу договора, особенно в предпринимательских отношениях. В этой связи имеет смысл в достаточно широкой форме прописывать обстоятельства, из которых исходит арендодатель, и которые являются для него существенными.

Прекращение договора аренды

Арендодателю необходимо иметь в виду, что для прекращения договора аренды надо предварительно уведомить арендатора о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и только потом формулировать предложение о расторжении договора. В этой связи целесообразно в одном уведомлении требовать расторжения договора в случае, если арендатор не исполнит свои обязательства в разумный срок.

Государственная регистрация договора

Регистрации подлежит договор, заключенный на срок более одного года. В договоре аренды обязательно необходимо указывать срок, на который он заключен. Если такого срока не будет указано, то будет считаться, что договор заключен на неопределенный срок. В этом случае договор не подлежит государственной регистрации.

Прекращение договора аренды требует осуществления государственной регистрации. Для этого в регистрирующий орган необходимо предоставить: соглашение о расторжении договора, решение суда, уведомление о расторжении договора.

!Интересный случай!

В районе Рублевского шоссе в поселке Усово находится сарайчик, который местные жители называют «домик для лопат». Собственники сарайчика на протяжении длительного времени отказываются продавать его за любые деньги. При этом, за данный сарайчик предлагали цену в размере $5 млн. Но собственники категорически против его продажи, считая более прибыльным делом продажу по завышенной стоимости картофеля жителям Рублевки.

Конфликтные ситуации. С учетом интересов арендодателя

Неоплата права пользования

Данное нарушение является существенным в случае невнесения арендной платы более двух раз подряд. Но договором можно предусмотреть возможность досрочного расторжения договора в случае однократного невнесения арендатором арендной платы. При этом договор аренды может быть расторгнут в связи с внесением арендной платы не в полном объеме, если данное нарушение суд признает существенным.

Значительным плюсом для арендодателя является возможность требовать от арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в случае просрочки внесения арендной платы за весь период пользования имуществом, в том числе и после его прекращения. Но такое право отсутствует, если арендодатель сам уклонялся от приемки арендованного имущества.

При этом взыскание платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором, т.е. в соответствии с арендной платой.

Право удержания

В практике может возникнуть ситуация, когда арендатор после прекращения договора аренды оставляет в арендуемом помещении свое имущество, имея задолженность по арендной плате. В этом случае арендодатель имеет возможность удерживать такое имущество в целях обеспечения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

Используя такой способ обеспечения арендодателю необходимо иметь в виду, что он будет законным только, если арендатор самостоятельно оставил в арендуемом помещении свое имущество, а договор аренды прекратил свое действие. Если такое удержание осуществляется в период действия договора, то речь идет о самоуправстве, ответственность за что предусмотрена Уголовным кодексом РФ.

Стоит иметь в виду, что обязательным признаком преступления является причинение существенного вреда. Следовательно, арендодателю при удержании имущества необходимо исключить действия, которые бы привели к таким последствиям.

Правоохранительные органы неохотно возбуждают уголовные дела по данной статье, поскольку считают, что между сторонами имеется хозяйственный спор, который подлежит разрешению в рамках гражданского судопроизводства.

Если у арендатора не получится возбудить уголовное дело, то он может попытаться взыскать с арендодателя убытки в случае утраты или порчи имущества, а также стоимость транспортировки имущества при его вывозе арендодателем на ответственное хранение.

Также арендодатель может столкнуться с хитростями арендатора. При удержании имущества могут открыться обстоятельства принадлежности имущества другим лицам. В этом случае право удержания «не работает». Арендодателю в таких случаях можно порекомендовать ссылаться на недобросовестность арендатора, а также на возможные неточности и ошибки в документах, подтверждающих право собственности.

Сдача имущества в субаренду в отсутствие согласия арендодателя

По общему правилу для сдачи имущества в субаренду требуется согласие арендодателя, которое может быть предусмотрено договором или отдельным письмом. Заключение договора субаренды в отсутствие согласия арендодателя свидетельствует о нарушении договора, что предоставляет арендодателю право досрочного расторжения договора. В зависимости от конкретной ситуации арендодателю необходимо использовать подходящие способы защиты своего права.

Арендодатель может заявить иск о расторжении договора аренды и возврата имущества либо его освобождения. Согласно закона расторжение договора аренды автоматически приводит к расторжению договора субаренды.

Если арендодатель желает сохранить арендные отношения, то он может заявить иск о признании договора субаренды недействительным. Правовым основанием такого иска будет являться отсутствие согласия арендодателя на сдачу имущества в субаренду.

Кроме использования указанных способов защиты арендодатель вправе предъявить виндикационный иск к субарендатору. При использовании данного способа защиты дополнительно необходимо расторгать договор аренды, что приведет к прекращению договора субаренды. Иначе арендатор и субарендатор будут иметь правовое основание владения имуществом.

Помимо фактического возврата имущества арендодатель вправе потребовать взыскания полученных арендатором доходов от сдачи имущества в субаренду, а также неосновательное обогащение с субарендатора. Стоит отметить, что нормы о взыскании дохода в обоих случаях имеют приоритет перед нормами о взыскании неосновательного обогащения.

Но взыскание денежных средств с субарендатора не всегда возможно. Если субарендатор выплачивал арендную плату арендатору, то взыскать можно только с арендатора. Признание договора субаренды недействительным также не позволяет взыскать денежные средства, поскольку последствия оспаривания договора не имеют отношения к арендодателю, поскольку он не являлся его стороной.

Также в судебной практике можно встретить мнение, что раз субарендатор не являлся стороной договора аренды, то последствия его нарушения на субарендатора не распространяются. Указанное приводит к выводу о невозможности взыскания денежных средств с субарендатора.

Подводя итог, можно определить, что арендодателю в большинстве случаев целесообразно взыскивать полученный арендатором доход. Доказывание размера такого дохода осуществляется с учетом среднерыночных цен.

Повреждение, гибель арендованного имущества

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет собственник. При передаче имущества в аренду на арендатора возлагается обязанность проявлять заботу об имуществе. В случае его повреждения или гибели арендатор обязан возместить собственнику убытки. По этой причине крайне важно в договоре прописывать перечень передаваемого имущества, а также его существенные особенности, которые могут повлиять на размер убытков.

При повреждении или гибели имущества арендодатель с целью взыскания убытков обязан представить доказательства, подтверждающие их размер. С этой целью арендодатель вынужден обратиться к оценщику.

С целью предотвращения указных ситуаций необходимо подробнейшим образом прописывать правила эксплуатации арендованного имущества, правила его пользования, а также предусматривать страхование арендованного имущества.

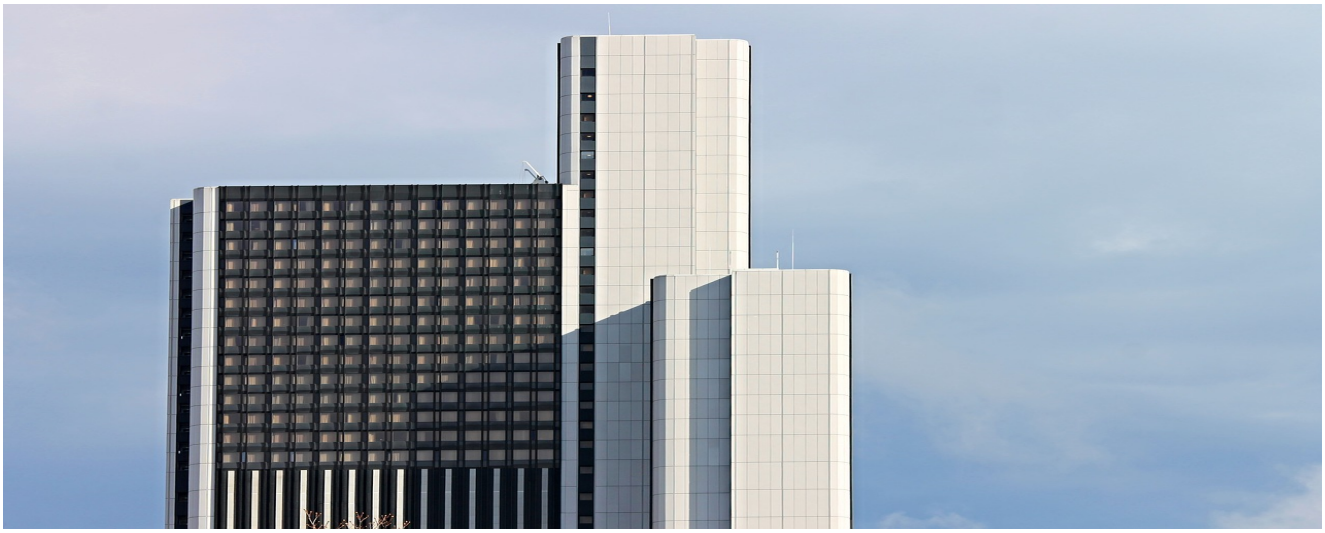
Споры по улучшению арендованного имущества

С целью исключения возможных споров договором необходимо предусмотреть возможность проведения ремонтных работ, результатом которых будут отделимые и неотделимые улучшения, только с согласия арендодателя. Кроме того, целесообразно договором предусмотреть поступления в собственность арендодателя неотделимых улучшений без какой либо выплаты компенсации арендатору.

Спектр возможных конфликтных ситуаций между арендодателем и арендатором достаточно широк. Имеется богатая судебная практика, которая позволяет многочисленные ситуации рассматривать подробнейшим образом.

!Интересный случай!
Один из богатейших римлян в 1 веке до н.э. Марк Лициний Красс большую часть своего огромного состояния обеспечил себе за счет пожаров. Как только к нему поступала информация о том, что где-то в Риме горит здание, он сразу предлагал хозяину здания выкупить его вместе с землей за пониженную стоимость. Так как в те времена уничтожение огнем значительных площадей было обычным делом, то подобные предложения Красс и владельца соседних домов.
При совершении сделки его многочисленные рабы тушили пожар и восстанавливали здание. При отказе владельцев от сделки, дом уничтожался огнем, а владелец терял все. Поэтому Красс просто пользовался отчаянным положением владельцев домов.

Интересы арендатора



Кто подписывает договор аренды

Со стороны арендатора договор может подписать как сам арендатор, так и уполномоченное им лицо: доверенное лицо (на основе доверенности), поверенный, агент. Указанные лица подписывают договор от имени и в интересах арендодателя.
Аналогичная ситуация возможна и со стороны арендодателя.

Обеспечение чистоты сделки

Арендатору также как и арендатору, необходимо обезопасить себя при совершении сделки: проверить ее чистоту. С этой целью проводится анализ доступных источников информации: сайт ФНС, картотека арбитражных дел, картотека дел судов общей юрисдикции по месту нахождения арендодателя, сайт ФССП, сайт Росреестра.

При оценке информации установлению подлежит действующий статус арендодателя, наличие задолженности перед бюджетом и контрагентами, наличие судебных разбирательств и характер спора, а также наличие зарегистрированного права собственности в отношении объекта. В случае сдачи имущества в аренду через посредника проверки также подлежит основание такой сдачи (доверенность, договор поручения, агентский договор, договор доверительного управления).

Арендатору также как и арендодателю, целесообразно проявить должную осмотрительность и запросить у арендодателя: копии устава, свидетельства о государственной регистрации юридического лица (ОГРН), свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет (ИНН), листов записи в единый государственной регистрации юридических лиц, решения о назначении руководителя на должность, приказа о вступлении в должность. Запрашивать копию бухгалтерского баланса вряд ли имеет смысл.

Переговорный процесс

Поведение арендатора в переговорном процессе аналогично поведению арендодателя: он также должен иметь в виду ответственность за необоснованное прерывание переговоров.

Заключение договора аренды

Условия заключения договора аналогичны условиям заключения со стороны арендодателя. Арендатор должен понимать, что признание договора незаключенным или недействительным

не освобождает его от оплаты пользования арендованным имуществом. Бдительность при заключении договора обусловлена исключением впоследствии возможных спорных ситуаций. Арендатору крайне важно предусмотреть в договоре срок передачи арендованного имущества в аренду, а также порядок его возврата.

С целью прекращения договора аренды арендатор также как и арендодатель должен предварительно уведомить контрагента о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и только потом предлагать расторгнуть договор. В этой связи целесообразно в одном уведомлении требовать расторжения договора в случае, если арендодатель не исполнит свои обязательства в разумный срок.

Арендатору стоит предусмотреть в договоре условия о заверении об обстоятельствах. В первую очередь его должно волновать действительность права собственности, соблюдение арендодателем корпоративных процедур, а также отсутствие требований в отношении арендованного имущества со стороны третьих лиц.

Государственная регистрация договора

Арендатору необходимо иметь в виду, что долгосрочный договор (заключенный на срок более 1 года) подлежит государственной регистрации. С целью исключения возможных требований со стороны налоговой о необоснованности включения в расходы арендной платы арендатору стоит позаботиться о государственной регистрации аренды.

!Интересный случай!
Город Фрайбург примечателен одним районом (Фабуан), в котором законодательно запрещено использование автотранспорта. Перемещение по району осуществляется либо пешком, либо на велосипедах. При этом периметр данной зоны обставлен автомобилями, а внутри района перемещаются пешком или на велосипеде. Забота об экологической обстановке стали причинами запрета автотранспорта

Конфликтные ситуации. С учетом интересов арендатора

Нарушение обязанности предоставить имущество в аренду

Договором должен быть предусмотрен срок передачи имущества в аренду. При нарушении обязанности по передаче имущества в аренду арендатор вынужден прибегнуть к использованию иска о понуждении обязанности внатуре (передача имущества), а также взыскании убытков. Вместо данного требования арендатор вправе потребовать расторжения

договора аренды и взыскания убытков. В этой связи арендатор должен выбрать вариант поведения, выгодный для него.

В рамках судебного разбирательства арендатор вправе потребовать присуждения в его пользу денежной суммы за неисполнение судебного акта, которая будет начисляться в зависимости от установленного судом периода: за каждый день, за каждую неделю и т.п.

В случае передачи арендодателем имущества третьему лицу арендатор не вправе его истребовать от арендодателя. Кроме того, арендатор лишен возможности заявить виндикационный иск третьему лицу, во владении которого находится имущество. В данном случае он имеет возможность потребовать взыскания убытков с арендодателя.

Но если ранее арендодатель передал имущество арендатору во владение, а затем оформил акт приема-передачи с третьим лицом и допустил его в помещение, то арендатор имеет право заявить виндикационный иск к третьему лицу. В данном случае имеет значение лишение арендатора владения имуществом вопреки его воли.

Смена арендодателя

В рамках арендных отношений может смениться арендодатель. Данное обстоятельство никаким образом не влияет на действие договора аренды, он не подлежит расторжению. На практике стороны заключают трехсторонне соглашение: предыдущий арендодатель, новый арендодатель и арендатор, предметом которого является урегулирование существенных вопросов.

Новый арендодатель принимает все обязательства по договору аренды на себя, что является гарантией прав арендатора, который принимал имущество в аренду на согласованных с предыдущим арендодателем условиях. Следовательно, необоснованные попытки нового арендодателя прекратить арендные отношения с успехом могут пресекаться арендатором.

Досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя

Арендатор должен принимать во внимание то, что перед прекращением договора арендодатель обязан потребовать исполнения от арендатора обязательства в разумный срок. В этой связи арендатор может оперативно отреагировать на попытки арендодателя расторгнуть договор. Стоит отметить, что судебная практика достаточно благоприятна по отношению к арендатору: суды учитывают существенность нарушения, а также устранение арендатором допущенных нарушений.

N.B. Арендатор должен иметь в виду, что заключенный на неопределенный срок договор аренды может быть прекращен по инициативе арендодателя в любое время без каких либо причин. Следовательно, арендатор должен настаивать на включении в договор срока, на который он заключен.

Споры по улучшению арендованного имущества

Арендатору важно понимать, что договором могут быть предусмотрены положения, согласно которым все неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя. В таких случаях арендатору необходимо предварительно получать согласие от арендодателя на проведение работ, в результате которых возникают неотделимые улучшения.

При получении согласия арендодателя на проведение неотделимых улучшений арендатор вправе потребовать после прекращения договора компенсации неотделимых улучшений. В

этом случае арендатор обязан рассчитать их стоимость либо по произведенным затратам, либо на основе отчета оценщика.

Споры по поводу выкупа арендованного имущества

Арендатор может заинтересоваться приобретением арендуемого имущества. В этом случае договором или дополнительным соглашением может быть предусмотрена выкупная цена имущества. При уклонении арендодателя (собственника) от передачи права собственности арендатор вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности на имущество, либо об обязании заключить договор аренды (судебная практика свидетельствует о допустимости использования обоих способов защиты права).

Требования арендодателя при возврате арендатором имущества

Арендатору необходимо понимать, что просрочка возврата имущества влечет за собой обязанность оплаты всего срока пользования по цене, предусмотренной в договоре.
N.B. На протяжении всего срока действия договора арендатору необходимо фиксировать все обстоятельства, которые влияют на состояние имущества. Это могут быть аварии, пожары, физическое воздействие со стороны третьих лиц.

В случае предъявления со стороны арендодателя требований об устранении недостатков имущества или взыскания убытков арендатор может использовать документы, содержание которых свидетельствует о причинах недостатков имущества, и которые помогут снизить или устранить ответственность арендатора.

При отсутствии таких документов арендатор должен сконцентрироваться на снижении взыскиваемых убытков, либо на их полном устранении.

Защита от удержания

При наличии задолженности по арендной плате арендодатель может попробовать удержать принадлежащее арендатору имущество в обеспечение обязательства по внесению арендной платы. Безусловно, данное право предусмотрено законом, но арендатор может защититься от таких попыток арендодателя.

Во-первых, право удержания может «работать» только при прекращении договора аренды и оставлении арендатором своего имущества.

Во-вторых, право удержания невозможно при захвате имущества арендатора. Об этом может свидетельствовать, к примеру, смена замков в помещении.

В-третьих, арендодатель может удерживать имущество, которое не может принадлежать третьим лицам.

Арендатор может попробовать возбудить уголовное дело по статье о самоуправстве, а также потребовать взыскания убытков, которые могли быть причинены имуществу арендатору при его удержании арендодателем.

При возникновении вопросов по материалу просим обращаться:

- по телефонам +7 (925) 390-10-96 и +7 (926) 559-56-19
- по электронной почте info@ustpro.ru