



Арендный бизнес в нашей стране по праву является прибыльным предпринимательским занятием. Именно предпринимательским, поскольку собственник извлекает прибыль от сдачи имущества в аренду.

**Важно.** При систематическом (т.е. постоянном) получении дохода собственник (если он является физическим лицом) обязан зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя. Отсутствие государственной регистрации не влияет на налоги, поскольку уполномоченные органы рассматривают такое физическое лицо как субъекта предпринимательской деятельности.

Предлагаемый буклете формирует общее представление об арендном бизнесе, способах его создания, а также сопутствующих рисках. Внимание уделяется способам получения дохода и отношениям с арендаторами. Отдельное место занимают вопросы сопровождения арендного бизнеса.

В результате ознакомления с изложенной информацией будет сформировано понимание особенностей получения стабильного дохода от использования недвижимого имущества в виде аренды. Такое понимание позволит либо найти себя в арендном бизнесе, либо правильно к нему подготовиться, либо обезопасить себя от неприятностей.

Для хорошего восприятия информации буклете наполнен интересными жизненными ситуациями с недвижимым имуществом.

Приятного чтения!

## Общее представление об арендном бизнесе



Как правило, объект недвижимого имущества приобретается с учетом наличия заключенного договора аренды. Но бывают ситуации, когда приобретается «чистый» объект, что обуславливает необходимость для собственника поиска арендатора. В этом случае срок окупаемости объекта увеличивается, что должен иметь в виду собственник.

Перед совершением сделки по приобретению недвижимого имущества покупатель проводит анализ рынка, определяет риски и срок окупаемости. Влияние на привлекательность объекта оказывают район расположения, вид разрешенного использования, наличие или отсутствие заключенного договора аренды, надежность арендатора, планы города относительно района, в котором расположен объект, стоимость объекта, его физическое состояние.

Анализ указанных показателей может проводить как сам покупатель, так и аналитики по заданию покупателя. Срок окупаемости может определить оценщик, обладающий соответствующими знаниями. Такой анализ может уже быть готов при приобретении объекта через риэлтерское агентство, что свидетельствует о сервисе.

Если говорить о Москве, то приличной популярностью пользуются объекты, расположенные в ЦАО. Но стоит иметь в виду, что стоимость приобретения таких объектов выше, нежели в других округах. Также необходимо принимать во внимание действия властей по благоустройству улиц, которые прямым образом отражаются на извлечении прибыли от объекта.

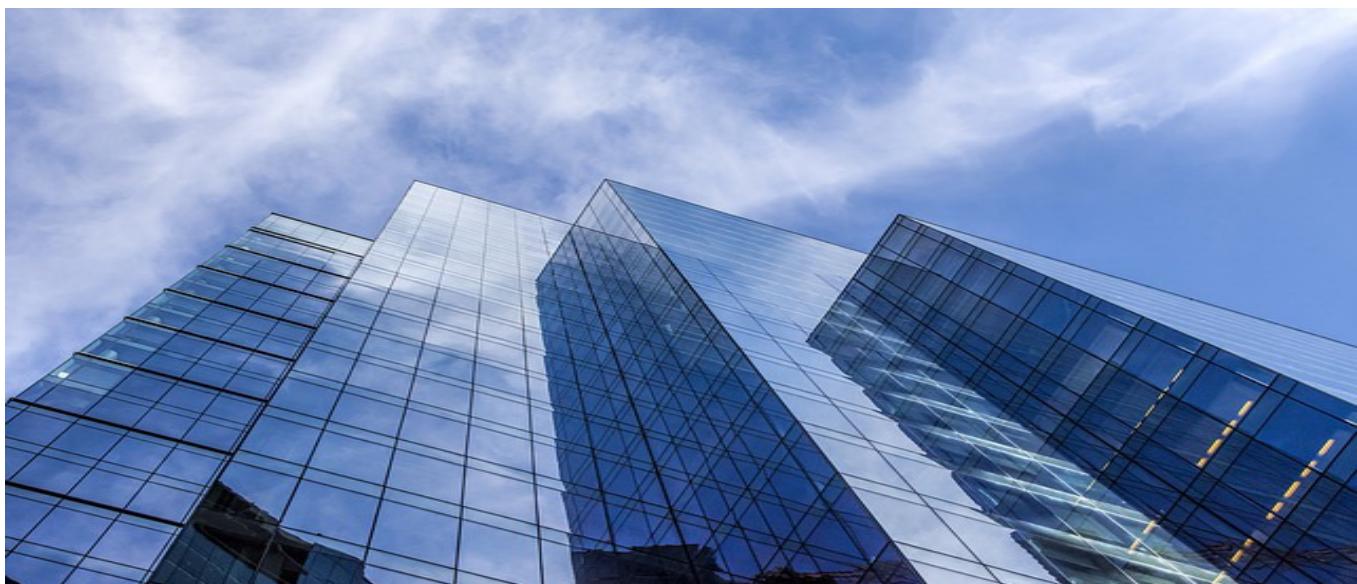
Перед совершением сделки покупатель должен для себя решить вопрос с субъектом оформления права собственности: физическое или юридическое лицо. Выбор осуществляется исходя из особенностей режима налогообложения, способов защиты объекта, налогообложения получаемого дохода и прибыли, получаемой при его продаже.

*!Интересный случай!*

*Дом Билла Гейтса, который расположен на берегу оз. Вашингтон (США), считается самым умным домом. Сам дом строился в течение семи лет и оценивается примерно в 55 млн. долл. В доме используются самые современные информационные технологии: каждому посетителю выдается личный электронный идентификационный номер.*

*В каждой комнате имеются сенсорные устройства, которые, обнаруживая его, и дом может предоставлять гостю услуги по его требованию. Аналогичные сенсоры контролируют освещение и работу электроприборов, автоматически выключая их, когда человек выходит из комнаты.*

## Риски арендного бизнеса



Направление рисков для собственника определяется по объекту возможного воздействия: арендатор и объект.

### *Риски, связанные с арендатором*

Потеря («уход») арендатора является экономическим риском, в основе которого лежит утрата постоянного источника дохода. С учетом необходимости несения постоянных затрат по объекту (налоги, содержание) собственник не имеет возможности такие затраты компенсировать.

**Рекомендация.** С целью минимизации данного риска собственнику рекомендуется включать в договор аренды условие, согласно которого расторжение договора со стороны арендатора возможно с обязательным уведомлением за 3 месяца (срок может быть любой).

Также может быть предусмотрено условие о плате за односторонний отказ от договора. Необходимо иметь в виду, что установленные «огромные» суммы в суде могут быть снижены по причине злоупотребления со стороны арендодателя своими правами как наиболее «сильной» стороной. С учетом практики оптимальной является плата, составляющая 2-3 размера ежемесячной арендной платы.

Наличие такой платы, во-первых, может остановить арендатора от попыток расторжения договора, а, во-вторых, позволит арендодателю компенсировать затраты на объект. Кроме того, у собственника после получения от арендатора уведомления будет достаточно времени найти нового арендатора.

### *Риски, связанные с объектом*

Безусловно, главным риском собственника является утрата объекта (физическая или юридическая).

Физическая утрата возможна в результате катастрофических воздействий на объект, либо в результате действия властей по сносу дома, в котором расположен объект.

Риск катастрофических воздействий на объект устраняется с помощью страхования, что, конечно, обуславливает дополнительные затраты. Собственнику достаточно предположить возможность таких воздействий и затем принять необходимое решение. В случае расположения объекта в городе такие воздействия маловероятны.

В случае сноса здания, в котором расположен объект, собственнику полагается соответствующая компенсация, либо предоставление иного помещения. От данного риска собственник никак не застрахован.

В основании юридических рисков лежит утрата права собственности. Данное обстоятельство

обуславливает необходимость привлечения квалифицированного юриста, который специализируется в области недвижимости. Важно, чтобы юрист имел внушительный стаж работы, а также опыт представительства в суде.

Возможно и привлечение риэлтора, но у юриста в багаже имеется юридическое мышление и знание законов, что позволяет квалифицированно выявлять риски и предпринимать действия по их минимизации, а также устраниению.

Юридические риски можно группировать по источникам «опасности»: продавец (контрагент), третьи лица, государство. Особенностью юридических рисков может являться приобретение объекта по «занизенной» в договоре цене, что лишает возможности собственника возместить свою утрату за счет продавца в полном размере.

## **Опасность со стороны контрагента**

### *Расторжение договора*

Контрагент по договору может действовать из корыстных побуждений: получив в действительности деньги в большем объеме по сравнению с договором, он может инициировать расторжение договора с целью частичного возврата полученной суммы.

Снижение данного риска возможно путем включения в договор условий о последствиях расторжения договора по инициативе продавца в виде определенной платы. Но стоит иметь в виду, что такая плата, в первую очередь, предусмотрена для договоров в предпринимательской сфере. Суд может прийти к выводу, что ее установление направлено на ограничение права на отказ от договора, следовательно, является незаконным и недействительным. Но это будет доказывать продавец и не обязательно удачно.

Также стоит иметь в виду, что расторжение договора возможно либо по соглашению сторон, либо в судебном порядке при существенном нарушении договора другой стороной. Трудно представить существенное нарушение договора покупателем в случае полной оплаты объекта.

### *Признание договора недействительным*

Большую опасность представляют попытки продавца признать договор недействительным. Если на стороне продавца выступало физическое лицо, то риск обусловлен его физическим состоянием: лишен дееспособности, ограничен в дееспособности. С целью устранения данного риска рекомендуется получение справок из психоневрологического и наркологического диспансеров.

Признание сделки недействительной возможно также и по основанию непонимания значения своих действий продавцом в момент совершения сделки. Данный риск устраняется путем проведения накануне сделки медицинского освидетельствования.

При совершении сделки на стороне продавца юридическим лицом, признание сделки недействительной возможно при осведомленности покупателя об отсутствии согласия уполномоченного органа на сделку. Очевидно, что покупатель заинтересован в действительности сделки и убедится в ее юридической чистоте.

## **Опасность со стороны третьих лиц**

### *Признание сделки недействительной*

Совершение сделки физическим лицом на стороне продавца влечет возможность супруга (супруги) оспорить сделку по основанию отсутствия согласия на ее совершение. В этой связи покупателю рекомендуется получить от продавца данное согласие, либо заявление о том, что продавец в браке не состоит.

Существенный риск признания сделки недействительной может исходить от конкурсного управляющего при банкротстве продавца. В этой связи покупателю целесообразно осуществлять проверку наличия судебных разбирательств, в том числе в рамках процедур банкротства.

Признание сделки недействительной возможно также по искам предыдущих собственников.

Данный иск носит название виндикационный или иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Покупатель при таком иске может защищаться, ссылаясь на статус добросовестного приобретателя. Но истребование имущества даже от добросовестного приобретателя возможно при выбытии имущества от предыдущего собственника помимо его воли.

Покупателю при совершении сделки целесообразно пристальное внимание уделять истории объекта, а именно истории перехода права собственности. При формулировании договорных условий покупателю необходимо настаивать на включении в договор заверений об обстоятельствах.

Если иск все-таки удовлетворили, то покупатель может обратиться к продавцу с требованием о возмещении убытков. В этом случае, как раз, помогут заверения об обстоятельствах.

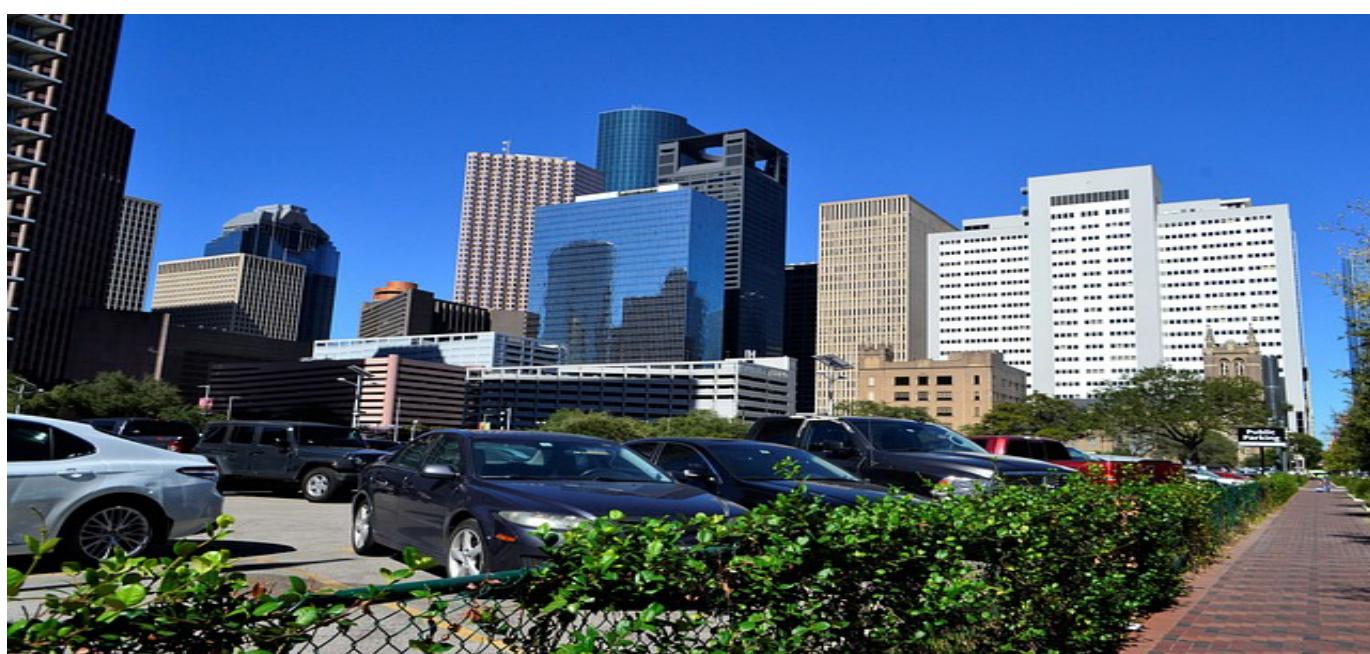
### **Опасность со стороны государства**

В данном случае опасность маловероятна, поскольку прекращение права собственности по инициативе государства возможно в исключительных случаях: реквизиция, конфискация. Это экстраординарные случаи, которые почти не встречаются.

### ***!Интересный случай!***

*Город Селебрэйшн, который находится во Флориде, был спроектирован Диснеем. В городе могут жить 20 000 человек. Стоимость города составляет 350 млн. долл. В городе 8 000 домов, каждый из которых имеет подключение к сети Интернет, высокоскоростную связь ISDN с кабельным телевидением, мультимедийные ресурсы. Данный город строится с 1996 г., к лету 1997 г. в нем жили 1 000 человек. Стоит отметить, что данный город считается городом будущего.*

### **Приобретение арендного бизнеса**



Стать владельцем арендного бизнеса можно двумя способами:

- приобрести объект недвижимого имущества, в отношении которого заключен договор аренды;
- приобрести объект недвижимого имущества и впоследствии заключить договор аренды.

### ***Приобретение недвижимого имущества с заключенным договором аренды***

Примерные этапы совершения сделки можно представить следующим образом:

- a) подписание соглашения о конфиденциальности переговоров;

Такое соглашение конкретизирует сведения, которые стороны считают конфиденциальными, устанавливает ответственность за разглашение таких сведений, а также предусматривает иные имеющие значение для сторон положения. Стоит отметить, что закон закрепляет особые правила ведения переговоров, но указанное соглашение может детализировать важные для сторон положения.

b) подписание соглашения о намерении или предварительного договора;

Разница между указанными документами заключается в наличии или отсутствии обязательств заключить основной договор купли-продажи (предварительный договор содержит такое обязательство, соглашение о намерениях – нет).

c) проведение Due Diligence (правовой аудит или проверка юридической чистоты сделки);

В переводе с английского означает «обеспечениеенной должной добросовестности». В рамках процедуры анализ проводится в отношении объекта недвижимого имущества, истории перехода права собственности, продавца. Такая проверка позволяет выявить возможные риски, минимизировать или устранить их.

d) разработка структуры сделки;

Стороны договора устанавливают порядок перехода права собственности, порядок осуществления расчетов, необходимость привлечения заемных средств, необходимость обеспечения обязательств покупателя по оплате объекта недвижимого имущества.

e) подписание договора купли-продажи;

Центральное место в структуре совершающейся сделки. Стороны должны подойти к данному этапу с сформированными условиями купли-продажи.

f) государственная регистрация перехода права собственности;

Данный этап носит технический характер и не требует существенного внимания. Стороны могут самостоятельно обратиться в регистрирующий орган или поручение совершение данного действия уполномоченным доверенностью лицам.

g) подписание акта приема-передачи;

Сам по себе акт может быть подписан и ранее. Как правило, стороны осуществляют передачу объекта после завершения всех юридических и технических процедур.

Принимая во внимание то, что покупатель приобретает все-таки арендный бизнес, то для него имеет значение проверка заключенного договора аренды. В рамках данной проверки проводится анализ самого договора и надежность арендатора. «Неприятные» моменты могут содержаться в самом договоре: особые условия расторжения договора, срок расторжения, условия выкупа арендованного имущества на определенных условиях.

Арендатор может иметь значительные долги, которые не позволяют ему надлежащим образом исполнять возложенные на него обязательства по внесению арендной платы.

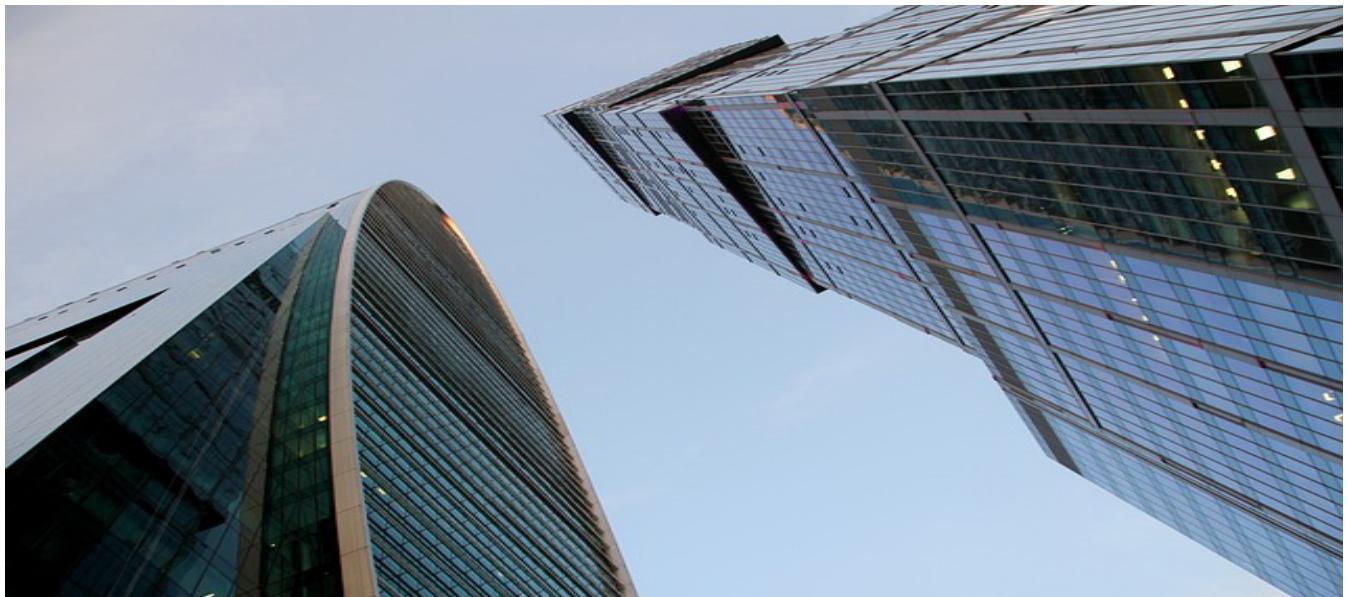
### *Приобретение недвижимого имущества и заключение договора аренды впоследствии*

Отличие такого способа приобретения арендного бизнеса заключается только в отсутствии заключенного договора аренды. В этом случае покупатель принимает на себя некоторый экономический риск долгого поиска арендатора, т.е. «простаивания» недвижимого имущества.

### *!Интересный случай!*

*В Германии три четверти населения живут в съемных квартирах и домах. И это является нормой. Аналогичная ситуация была в СССР. При этом квартиросъемщик защищен на самом высоком уровне. Стоит отметить, что в съемном жилье живут даже самые обеспеченные слои населения.*

## **Сдача в аренду имущества / смена арендатора**



Собственник после приобретения имущества, а также после прекращения старого договора аренды вынужден осуществлять поиск арендатора (нового арендатора). Такой поиск может осуществляться либо самостоятельно, либо через агентство недвижимости (риэлторов).

Собственник, как наиболее сильная сторона, может диктовать арендатору условия договора аренды. Следовательно, он имеет возможность предусмотреть наиболее выгодные для себя условия договора.

Таковыми могут быть:

- право одностороннего расторжения договора по инициативе арендодателя во внесудебном порядке;
- обязанность арендатора по текущему ремонту, и, возможно, по капитальному;
- обязанность получения согласия арендодателя на сдачу имущества в субаренду.

Право арендатора на внесудебное расторжение договора аренды необходимо исключить, оставив возможности, установленные законом.

Перед подписанием договора аренды собственнику целесообразно осуществить проверку арендатора на предмет действительности его статуса и отсутствия задолженности. Кроме того, перед подписанием договора необходимо убедиться в надлежащем статусе подписантa: действительность должностного положения, действительность доверенности, договора поручения и агентского договора.

### ***!Интересный случай!***

*На земельном участке должника в Древней Греции кредитор ставил табличку, которая означала, что при неуплате долга земля перейдет в собственность кредитора. При этом табличка называлась: «Ипотека» (hypothéke).*

## **Сопровождение арендного бизнеса**



Как таковое сопровождение арендного бизнеса можно рассматривать с позиции субъектов, обеспечивающих такое сопровождение. Речь идет о риэлторах и юристах. Разница между ними заключается в фундаментальном восприятии данного процесса со стороны риэлтора и юриста.

Риэлтор ориентирован на сам процесс, тогда как юристу важна юридическая безопасность. Безусловно, это не означает, что риэлтору не важна безопасность. Он также заинтересован в совершении сделки надлежащим образом. Ключевым моментом является фундаментальное образование: юридическое. Именно оно в совокупности с судебной практикой позволяют юристу в максимальной степени выявить возможные риски, минимизировать их или полностью устраниить.

Кроме того, юрист-практик имеет возможность формировать договорные условия с учетом судебной практики, что позволяет идти «в ногу со временем» и учитывать актуальность применения законодательства.

Конечно, можно использовать типовые формы договора аренды, но это не единственный вариант поведения. Более того, конкретная ситуация требует отступления от формальности и учесть индивидуальные условия. Поэтому в каждой ситуации целесообразно использовать индивидуально разработанные договорные условия аренды.

Кроме того, сопровождение арендного бизнеса можно рассматривать применительно к ситуации заключения договора аренды, а также к сложившейся ситуации после заключения договора.

Сопровождение процесса заключения договора аренды обуславливает необходимость проверки арендатора, подготовки договора аренды и обеспечение его подписания. Особенности данного процесса были рассмотрены ранее.

Процесс сопровождения арендного бизнеса после заключения договора аренды заключается в реагировании на действия арендатора: правильное применение мер самозащиты, подготовка претензий, исковых заявлений и участие в судебных заседаниях.

Действия арендатора, которые могут потребовать реагирования со стороны собственника могут заключаться в задержке внесения арендной платы, использования имущества не по назначению, передаче имущества в субаренды в отсутствие согласия собственника. Указанные действия не должны оставаться без надлежащей реакции со стороны собственника.

В таких ситуациях помочь квалифицированного юриста будет крайне необходима. Безусловно, собственник может самостоятельно подготовить претензию и передать ее арендатору, но крайне важно изначально формировать правовую позицию, с которой впоследствии можно отстаивать свои права в суде. Данная задача может быть выполнена при условии понимания духа закона, а также знания особенностей судебной практики.

Собственник должен получить:

- безопасность от реализуемых мер защиты;
- защищенность от возможных действий со стороны арендатора;
- уверенность в правильности совершаемых действий;
- качество услуги, которое обеспечивается квалификацией юриста.

### *!Интересный случай!*

*В последнее время обнаруживается бум по приобретению участков под застройку на другой планете. Предприимчивые граждане продают такие участки на Луне, Венере, Марсе и Меркурии. Что самое интересное это выгодное предложение, поскольку стоимость инопланетной земли составляет от 70 евро за квадратный метр. Весь этот оборот направлен на достойное обеспечение жизни своих потомков. Стоит отметить, что с юридической точки зрения, такое приобретение не имеет законной силы. Также стоит отметить, что в отсутствии реестра прав на такие участки допустимы «двойные» продажи.*

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](mailto:info@ustpro.ru)