

# КАК СНЯТЬ «ЖИЛЬЕ» ДЛЯ БИЗНЕСА

**При аренде помещения под коммерческие нужды частному предпринимателю стоит придерживаться буквы закона. Нужно составить подробный договор и самому четко соблюдать его условия и положения. Это уберезет от сюрпризов со стороны собственника и исключит риск оказаться на улице.**

## С посредником или без?

Начиная свое дело или развивая уже имеющийся бизнес, частный предприниматель сталкивается с необходимостью купить или снять помещение. Потенциальный арендатор может пойти двумя путями - обратиться в агентство недвижимости или искать самостоятельно.

В первом случае агент будет подыскивать помещение в соответствии с вашими запросами и предлагать варианты. Время, затраченное на поиск необходимых площадей, зависит от профессиональности агента и того, насколько подробно вы изложите свои требования. Грамотный агент подскажет, какие плюсы или минусы есть у того или иного помещения, и поможет правильно оформить договор аренды. Однако, необходимо иметь в виду, что посредник не несет ответственности за совершаемую вами сделку.

Многие предприниматели прибегают к самостоятельному поиску места под будущий офис или магазин, так как не желают платить за посредничество. Такой способ позволяет сэконо- мить, но требует учета множества нюансов.

## От квартиры – до бизнес-центра

Разместить свой офис в высококлассном бизнес-центре вряд ли удастся. Управляющие компании, подыскивающие арендаторов, предпочитают приглашать крупные и известные на рынке коммерческие структуры.

Зато стоит обратить внимание на бизнес-центры классом ниже или встроенные помещения в жилых домах. Можно договориться об аренде площадей в новом здании, озаботившись этим вопросом заранее, пока объект не сдан в эксплуатацию. Также можно найти помещение в жилищном фонде, например снять квартиру. Это запрещено для нужд промышленного характера, но допускается для создания, например, офиса частного предпринимателя.

Подыскивать варианты самостоятельно стоит через специализированные издания по недвижимости. Однако не надо забывать, что информацию там размещают и агентства. А значит, выбрав помещение по каталогу, первым делом нужно уточнить, от собственника ли размещено предложение.

## По букве договора

Сторонами в договоре аренды (найма) являются собственник помещения (арендодатель) и арендатор (наниматель). Перед заключением договора стоит убедиться в правах арендодателя на объект - проверить документы, подтверждающие право собственности на данное помещение. Если объектом владеют несколько субъектов, то необходимо получить согласие всех собственников. В противном случае договор может быть признан недействительным в судебном порядке по иску несогласного совладельца.

Иногда арендодателем выступает не собственник, а наниматель, у которого есть излишки площадей. Тогда он может сдать помещение в субаренду. При этом необходимо поставить в известность собственника и желательно заверить его письменным согласием. В такой ситуации договор субаренды не может быть заключен на более длительный срок, чем договор аренды. В случае расторжения договора аренды автоматически разрываются отношения и с субарендатором.

Сам договор найма заключается в письменной форме и должен содержать следующие условия:

- ▶ объект аренды (наименование, адрес, площадь в кв. м);
- ▶ срок, на который заключается договор;
- ▶ размер арендной платы и порядок ее внесения;
- ▶ ремонт арендованного имущества (если есть необходимость) и условия его компенсации;
- ▶ ответственность сторон, условия досрочного расторжения договора.

Стоит учесть, что пересмотр величины арендной платы в течение срока действия договора юридически недопустим. Это уберезгает нанимателя от произвольного и необоснованно большого роста арендной ставки.

Арендовать коммерческое помещение можно у городских властей. Сегодня ставки на такие объекты приближаются к рыночным.

При заключении договора следует обратить внимание на:

- ▶ порядок уплаты коммунальных услуг и пользование телефоном. В дальнейшем этот пункт повлияет на порядок налогообложения и сумму уплаченных налогов;
- ▶ порядок проведения текущего и капитального ремонта и на источники погашения расходной части.

Наниматель помещения должен знать, что:

- ▶ если он произвел улучшения арендованного имущества на свои средства и эти улучшения могут быть отделены от имущества (без причинения ему вреда), то арендатор имеет право оставить их за собой;
- ▶ если улучшения произведены арендатором за счет собственных средств с согласия арендодателя и их невозможно отделить от имущества (не причиняя ему вреда), то арендодатель обязан компенсировать арендатору понесенные расходы;
- ▶ если улучшения произведены без согласия арендодателя и их нельзя отделить без причинения имуществу вреда, то понесенные расходы арендатору не компенсируются.

Заключение подробного договора аренды страхует ответственность сторон за совершенную сделку. Действует договор до истечения срока действия, до момента расторжения. Обе стороны имеют полное право отказаться от его продления. Одностороннее расторжение договора найма не допускается. При отсутствии согласия по этому вопросу споры разрешаются в судебном порядке.

Кстати, все сказанное относится к частному предпринимателю, который использует любую из систем налогообложения: общую, упрощенную или с уплатой фиксированного налога.

*Анастасия РУБЛЕВА.*

