

## Как арендовать офис без рисков

Аренда офиса является одной из важнейших сделок, направленной на стабильное, устойчивое развитие и функционирование любого бизнеса. Решить данную задачу не просто. Арендодатели готовят и оттачивают используемые договоры аренды, годами. Арендаторам же, предлагается ознакомиться с проектом договора аренды в лучшем случае за неделю. Арендатор видит драконовские условия и пытается на что-то решиться. Он обращается к знакомым, к юристам, к интернету, в надежде принять мотивированное и осознанное решение. Советов много, но для их оценки и воплощения потребуется системное понимание конструкции арендных отношений.

Цена ошибки, в вопросах построения отношений с арендодателями, может стать чувствительной. Толщина листов договора аренда, у некоторых категорий арендодателей, превышает 2 сантиметра. Чтоб только отследить соблюдение всех условий такого договора, может понадобиться отдельный штат сотрудников или экспертов на аутсорсе (юристы, инженеры, экономисты, оценщики). В противном случае, Арендатора ждёт следующий кошмар:

- за несвоевременную подачу сведений приборов учёта, доначисления по нормативу, превышающие минимум в 5 раз, фактическое потребление;
- за просрочку коммунальных платежей, неверно рассчитанных и не на те реквизиты поставщиков уплаченных, можно получить штрафной вычет, из обеспечительного платежа;
- за несвоевременное и не правильное обслуживание инженерных систем (кондиционирования, пожарной сигнализации, электрики), можно получить штрафной вычет или претензию, на сумму равную цене соответствующего оборудования или иного ущерба, причинённого выходом из строя такого оборудования;
- за неверно согласованные ремонтные работы (которые по факту сотрудники арендодателя видели и разрешили), можно получить штраф и/или досрочное расторжение договора аренды;
- за просрочку арендного платежа, весь персонал сотрудников может не попасть на работу, могут начислить штрафы, могут досрочно расторгнуть договор аренды;
- если Арендатор сделал шикарный ремонт на долгосрочную перспективу, то в целях злоупотребления с пересмотром ставки аренды, Арендодатель может отыскать основания для досрочного расторжения договора аренды или для отказа в пролонгации договора на приемлемых условиях, на новый срок;
- назойливые и ненормированные проверки, со стороны Арендодателя, могут дестабилизировать работу офиса, со всеми вытекающими срывами по основной деятельности Арендатора;
- арендное «рабство» не выдерживает никакой критики, в случае возникновения потребности Арендатора в досрочном расторжении договора аренды, в то время как договор не предусматривает возможности его досрочного расторжения ни при каких условиях.

Список кошмаров можно продолжать. Он не является самоцелью. Важно понять, что системное видение конструкций арендных отношений, меняет кардинально положение арендатора, степень его рисков и злоупотреблений со

стороны арендодателя. Кроме того, арендатор, владеющий качественными основами арендных отношений, обладающий стратегическим видением, и владеющий арсеналом тактических приёмов, может стать ночным кошмаром любого арендодателя:

- правильно оформленный арендатором ремонт, может стать дополнительным внереализационным доходом для арендодателя;
- отсутствие упоминания в договоре аренды судьбы неотделимых улучшений, позволяет взыскать их стоимость в пользу Арендатора, если они согласованы и качественно документально подтверждены;
- глобальные игроки рынка аренды, не в состоянии противостоять требованиям о досрочном расторжении договора аренды и его изменении, когда им вменяется договор присоединения (ст. 428 Гражданского кодекса РФ);
- иногда, арендодателю очень трудно добиться должного уровня тепла, влажности, притока свежего воздуха, должного состояния мест общего пользования, сохранности имущества арендатора;
- фактический приём платежа, за пределами согласованного периода аренды, позволяет сделать любой договор аренды бессрочным, тем самым существенно затруднив вселение альтернативных арендаторов;
- срыв работы арендатора, по причинам зависящим от действий / бездействий арендодателя (его персонала), может стать основанием для судебного взыскания значительных убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) арендатора;
- регистрация юридических адресов компаний (субарендаторов), которые далеки от соблюдения юридической гигиены, занимаются откровенно противоправной деятельностью, в результате которой к арендатору приходит спецназ, прокуратура, ФНС;
- арендатором может выступить компания, которая создана исключительно для арендных отношений с арендодателем, с одной целью, нарастить большой долг по аренде (сколько выдержит арендодатель) и простить его своему кредитору – арендодателю.

Приведённые факторы должны быть сбалансированы, как согласованием адекватных условий договора аренды, так и осознанными производными от договора аренды, действиями арендатора.

Рассмотрим стратегические и тактические аспекты действий арендатора, при вступлении в арендные отношения. В статье не рассматриваются вопросы, касающиеся поиска помещений и ведения переговоров, направленных на уговаривание арендодателя.

## Этап 1 – знакомство с Арендодателем

Знакомство с арендатором – это звучит достаточно легко. На деле, всё намного сложнее. Арендатор не всегда является физическим лицом. Зачастую, офисные помещения находятся в собственности юридических лиц, а руководитель таких лиц, не всегда является доступным для непосредственного общения. Именно по этой причине, бизнес-характер арендодателя устанавливаем

опосредованно, руководствуясь его подходами и действиями, доступными нашему восприятию.

Вместе с тем, определяющее значение имеют юридически значимые факторы, поскольку в критических ситуациях, они имеют осязаемый вес.

Первый контакт является самым информативным, можно получить практически любую интересующую информацию. Именно по этой причине, стоит подготовиться к первому звонку, определить перечень необходимых для запроса документов и информации.

Запрашиваемые документы:

- Выписка из ЕГРН (позволяет определить, кто является собственником офиса);
- Кадастровый паспорт на помещение, в котором расположен офис или поэтажный план (необходимо понять, возможна ли государственная регистрация договора);
- Выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП (если Арендодатель имеет статус индивидуального предпринимателя) или просто его ИНН;
- Устав арендодателя, если он является юридическим лицом (чтоб понять, какая сумма сделки требует корпоративного одобрения);
- Баланс, на последнюю отчётную дату (если высокая цена договора аренды, проверяется необходимость корпоративного согласования)
- Копия паспорта Индивидуального предпринимателя или самозанятого;
- Свидетельство о регистрации в статусе налогоплательщика налога на профессиональный доход (самозанятого) – если арендодатель самозанятый;
- Копия договора аренды нежилого помещения (если арендодатель владеет помещением на праве аренды), акт сверки расчётов с собственником помещения или от него письмо об отсутствии задолженности на ближайшую дату;
- Копия договора аренды земельного участка (если арендодатель является собственником здания, в котором находится офис), акт сверки расчётов с арендодателем или письмо об отсутствии задолженности (чтоб не арендовать самострой);
- Карточка организации (содержащая описание всех реквизитов, ФИО ключевых должностных лиц);
- Доверенность на представителя арендодателя (для её и его проверки);
- Проект договора аренды (подлежащий подписанию);
- Регламент режима охраны объекта (*иной документ, определяющий порядок допуска лиц в офис и перемещения материальных ценностей*).

Запрашиваемая информация:

- Кто сдаёт офис в аренду? (собственник, арендатор, субарендатор, доверительный управляющий или иной посредник)
- На какой срок сдаётся офис? (вопрос-индикатор, позволяет косвенно проверить, есть ли «узкие места» в предстоящей сделке)
- Возможна ли регистрация долгосрочного договора аренды? (вопрос-индикатор, позволяет косвенно проверить, есть ли «узкие места» в предстоящей сделке);

- Сколько собственников у офиса и все ли подпишут договор аренды?
- Кто покажет офис, и кто будет подписывать договор аренды, сам собственник или представитель по доверенности? (тактический ход, позволяющий подготовиться к информативной коммуникации);
- Возможно ли провести косметический ремонт, в счёт оплаты по договору или предусматриваются «каникулы»?
- В чьи обязанности планируется вводить, обслуживание инженерных систем и сложного оборудования (кондиционирование, вентиляция, пожарная сигнализация и т.п.).

Безусловно, это ориентировочный список вопросов, направленный на уяснение юридически и тактически значимой информации. Их следует дополнять или ограничивать под непосредственные потребности офиса, который необходим арендатору. Однако, информации мало не бывает.

## Этап 2 – Просмотр офиса

На первой встрече, наряду с осмотром офиса по искомым параметрам, решаем три задачи. При этом понимаем, что на осмотр едем только после получения запрошенных документов и информации.

Первая задача – знакомство с арендодателем / представителями, определяем их полномочия. Если офис показывает представитель, то желательно запросить у него доверенность (фотографируем или берём копию) и паспорт на обозрение. Диалог можно строить по линии опасений, относительно возможности сноса строения (самовольной постройки), по линии возможности проведения необходимого ремонта, с уменьшением стоимости арендных платежей или по линии существующего пропускного режима.

Вторая задача – сопоставить присланные документы с оригиналами документов. Каждый предоставленный оригинал желательно (но не обязательно) сфотографировать, для целей последующей проверки и подстраховки.

Третья задача – фотографируем офис или снимаем видео, для целей последующей подстраховки. Желательно понять для себя, есть ли признаки протечек инженерных коммуникаций и сантехнического оборудования (купируем возможность вменения нам ущерба, причинённого старыми протечками).

Четвёртая задача – уяснение факторов использования офиса, в целях их корректного закрепления в договоре аренды. К таким факторам можно отнести следующие:

- Парковочные места для персонала и посетителей;
- Пропускной режим охраны объекта (условия, оплата);
- Пожарный минимум, обустройства офиса;
- Доступ к системам видеонаблюдения;
- Параметры допустимых ремонтов, перепланировок, переобустройств;
- Параметры обеспечения офиса электроэнергией;
- Места общего пользования и порядок возмещения коммунальных платежей (в арендной плате или отдельно).

## Этап 3 – Проверка офиса и арендодателя

Преыдущие шаги, нам позволили набрать материал для анализа. Теперь важно сделать правильные выводы и оценить возможные риски.

### Проверка Арендодателя.

Всех арендодателей можно поделить на условные, две категории. Это частники и сети. Практическое значение такого деления заключается в том, что сетевые арендодатели практически никогда не идут на корректировку условий договоров, их сотрудники действуют по определённым алгоритмам и регламентам. К частникам можно отнести остальных игроков рынка аренды офисных площадей. Они значительно гибче в условиях, возможно реализовать эксклюзивные условия.

С юридической точки зрения, сетевые арендодатели всегда надёжные, выполняют все условия, согласованные в тексте договора аренды.

С частниками, всё намного серьёзнее. Ошибка с выбором арендодателя может привести к следующим неприятностям и неожиданностям:

- Арендодатель физическое лицо, без регистрации статуса индивидуального предпринимателя и самозанятого – делает арендатора налоговым агентом, который должен своевременно удерживать и уплачивать налоги за арендодателя;
- Арендодатель банкрот – арендатор рискует быть лишенным помещения, в ремонт которого он вложился (оспоримость договора);
- Арендодатель нарушил процедуру корпоративного согласования договора аренды - арендатор рискует быть лишенным помещения, в ремонт которого он вложился (оспоримость договора);
- Арендодатель (не собственник помещений) злостный неплательщик, имеет просрочки по обязательствам перед третьими лицами, срывает исполнение по договору аренды с собственником – субарендатор лишается прав аренды офиса вместе с арендатором, несмотря на его ремонт и обустройство;
- Арендодатель самодур, представитель криминалитета, аферист – заключая краткосрочный договор аренды, изначально полагает не продлевать его, на тех же условиях, в ожидании приведения офиса в порядок и раскрутки места под рыночную аренду (в лучшем случае), а в худшем – пропажа материальных ценностей, срыв пропускного режима и допуска в офис.

Именно по этой причине, осуществляем комплексную проверку арендодателя, до заключения договора аренды.

Арендодатель – юридическое лицо. Необходимость корпоративных согласований договора аренды мы можем установить ознакомившись с Уставом организации, выпиской из ЕГРЮЛ (смотрим состав участников, размер уставного капитала и действительность предоставленной редакции Устава) и данными публичной финансовой отчётности. Банкротное или предбанкротное состояние юрлица, можно установить с помощью картотеки арбитражных дел, картотеки суда общей юрисдикции, по юридическому адресу юридического лица (смотрим наличие просуженных долгов) и с помощью портала ЕФРСБ (кредиторы публикуют уведомления о намерении подать на банкротство, публикуются

возбуждённые банкротные процедуры). Наличие и действительность прав на нежилые помещения офиса, проверяем сопоставлением представленной выписки из ЕГРН с данными сайта Росреестра, на котором смотрим последние даты регистрационных действий (они должны совпадать с последними датами, указанными в ЕГРН). Анализ участников общества (с акционерными обществами сложнее, требуем дополнительно копию свежего реестра акционеров – не реально получить, но можно), через ресурс «За честный бизнес», можно понять, к какому количеству закрытых компаний, имели отношение участники /акционеры. Каждого можно проверить через иные сайты-агрегаторы.

Арендодатель – Индивидуальный предприниматель. Статус индивидуального предпринимателя проверяем на ресурсе ФНС, сопоставляем данные паспорта с данными ЕГНИП и предоставленной выписки из ЕГРНИП. Банкротное или предбанкротное состояние, а равно отношение к объекту, устанавливаем также, как и в случае с юридическим лицом.

Арендодатель – самозанятый. Тут всё так же, как и в случае с индивидуальным предпринимателем, за некоторым исключением. Если годовая цена договора аренды превышает 2 400 000 рублей или доходы самозанятого могут превысить указанную сумму, то самозанятый может утратить свой статус, а арендатор рискует стать налоговым агентом. Но такие ситуации крайне редки.

Арендодатель – физическое лицо. Тут арендатор должен быть готов к исполнению обязательств налогового агента, при осуществлении платежей. Кроме того, мы должны помнить, что Арендодатель может быть привлечён к уголовной ответственности (по ст. 171 Уголовного кодекса Российской Федерации), если сумма его выручки составит 2 250 000 рублей и более. Данное обстоятельство может негативным образом отразиться на Арендаторе.

Если перед нами доверительный управляющий или агент, то проверяем содержание их договоров и доверенностей, на предмет наличия юридического права на подписание договора аренды от лица собственника / собственников. Нотариальная доверенность, с соответствующими полномочиями, должна быть в любом случае, если арендодатель физическое лицо или самозанятый. Со всех доверенностей, необходимо снимать копии (фотографировать их), проверять их подлинность и действительность (неотозванность) на официальном сайте нотариальной палаты. Данные ситуации возникают в тех случаях, когда собственники находятся за границей, мы можем их не дожидаться для знакомства. Однако, остаётся вариант on-line знакомства, с демонстрацией паспорта в эфире.

### Проверка офиса.

Проверка офиса необходима в том случае, если место его расположения весьма сомнительно. Что это может означать? Существуют достаточно большие комплексы самовольной застройки, с которыми каждая новая администрация стремится распрощаться, как это произошло в новейшей истории города Москвы. Такие строения выглядят, как правило, ни к месту, но права собственности у арендодателей существует.

Если сомнение возникло, то его устранить можно путём проверки адреса соответствующего здания, строения и сооружения, по картотеке арбитражных дел, во вкладке «банк решений», введя поисковой запрос по тексту документа. Выпадут решения, которые придётся посмотреть и понять, есть ли среди них такое, предметом которого является снос самовольной постройки по интересующему адресу.

В Москве, проверка происходит намного проще. Достаточно ознакомиться с Приложением № 2 к Постановлению Правительства Москвы от 11 декабря 2013 г. № 819-ПП. Все здания, строения и сооружения, находящиеся в указанном постановлении, подлежат сносу, если собственники не примут меры по узакониванию своих самовольных построек.

Незаконная перепланировка может создать существенные проблемы, при государственной регистрации долгосрочной аренды (приостановка, отказ). Кроме того, наличие незаконной перепланировки в офисе, для арендатора может стать существенной проблемой в том случае, если собственник проиграет судебный иск, о приведении перепланировки в первоначальное положение. Предпосылки такого риска можно установить при сопоставлении поэтажных планов офиса с фактическим положением вещей, не обращая внимания на легковозводимые перегородки, и обращая внимание на присутствие несущих стен и т.п. Если перепланировка имеет место, то анализируем данные картотеки арбитражных, на предмет выявления соответствующих споров.

Такого уровня проверки необходимы в тех случаях, когда предполагается долгосрочная аренда с существенными вложениями в ремонт и перепланировки.

При осмотре офиса, во всех случаях, крайне важно оценить потенциальную возможность со стороны арендодателя, перекрыть доступ к офису. Если у арендуемого офиса самостоятельный вход, то перекрыть арендатору доступ возможно только сменив замки и заварив дверь. Это препятствие не критично, легко устранимо. Однако, если в здании проходная, то блокировать работу офиса арендодателю намного легче. Тогда всё внимание на пропускной режим и условия договора аренды, в соответствующей части.

#### Этап 4 – Планирование / структурирование сделки

На данном этапе можно получить хороший вариант офиса, на приемлемых условиях, можно его упустить. Офис действительно хорош, если мы находимся уже на четвёртом этапе. Теперь важно сосредоточить все коммуникативные и юридические навыки, чтоб структурировать сделку таким образом, чтобы был обеспечен баланс интересов обеих сторон.

Как упоминалось выше, арендодатели крепко держатся за свои типовые договоры аренды, выработанные годами. Тем не менее, упереться и не дать поменять ни одного пункта арендатору, является признаком дурного тона. Именно на этой тонкой грани, балансирует искусный арендатор. Тактическая задача заключается в том, чтоб в предложенном арендодателем проекте договора аренды поменять несколько слов, строк и пунктов, чтоб произвести смену распределения ролей арендатора – с жертвы, на хищника.

Арендодатель может попросить задаток или «аванс», чтоб приостановить поиск арендаторов.

#### «Аванс»

Аванс за офис можно внести только тогда, когда Договор аренды заключен. Однако, речь совершенно о другом.

В действительности, говоря об авансе, имеют ввиду любую форму обеспечительного платежа. Однако, как в случае с задатком, любой обеспечительный платёж может быть подписан только в рамках действующего обеспечиваемого обязательства. В рассматриваемом случае, обеспечиваемым обязательством может выступать только предварительный договор, о заключении в будущем договора аренды.

Однако, такое умничанье, может принести тактический провал, нежели успех. Представители собственника, в основном менеджеры, которым не интересны юридические тонкости. Тут нужно делать ход конём – предложить совершить платёж, на счёт арендодателя, с назначением платежа «аренда помещения», без подписания каких-либо бумаг. Данный платёж будет иметь статус неосновательного обогащения для арендодателя, а арендатор его всегда может взыскать через суд. Деньги уплачены, менеджер счастлив, идём дальше.

#### Задаток.

Нельзя не сказать о нюансах задатка. Суть в том, что задаток это одна из форм обеспечения исполнения обязательства. В то время как его требуют от Арендатора, не оформив обеспечиваемого им обязательства. При правильном подходе, задаток обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по Предварительному договору, заключение Основного договора аренды.

Вместе с тем, можно стать «жертвой» другой крайности, когда, подписывая договор задатка, по сути, мы соглашаемся с существенными условиями основного договора и сроком его подписания. Крайность заключается в том, что юридически мы уже не можем отказаться от заключения Основного договора несмотря на то, что по результатам проверки потенциальные риски зашкаливают. В такой ситуации, задаток остаётся у арендодателя. Итог – чистый убыток для арендатора. Чтоб избежать убытка, нужно обязательно в установленные предварительным договором сроки заявить официально арендодателю, о необходимости подписания основного договора аренды. Или же, в предварительном договоре предусмотреть условия, при которых арендатор может в одностороннем порядке выйти из предварительного договора и забрать задаток.

#### Предварительный договор.

Если арендодатель настаивает на «авансе», задатке или ином обеспечительном платеже, то не стоит категорично упираться. Тут важно подготовиться документально и по сути. Документарная подготовка сводится к тому, что мы заранее готовим проект предварительного договора, в который вносятся условия об обеспечительном платеже и об условиях, при установлении (возникновении) которых, арендатор может отказаться от подписания Основного договора аренды, с правом возврата внесённого обеспечительного платежа.

Рекомендуемые основания, для одностороннего отказа от Предварительного договора аренды:

- не предоставление арендодателем документов и информации, предусмотренных Предварительным договором, в установленный срок;
- предоставление арендодателем недостоверной информации и документов;
- отказ арендодателя от совершения действий, предусмотренных Предварительным договором;
- установление третьих лиц, имеющих право заявить о своих правах пользования офисом;
- нарушено или установлена недостоверность одного и более заверения об обстоятельствах;
- выявлены сособственники офиса, не желающие подписывать Основной договор.

Представленный список не является исчерпывающим. Нет пределов творческим подходам, которые могут быть сильно связаны с нюансами конкретной ситуации.

В Предварительном договоре должен быть зафиксирован срок, в течении которого стороны должны заключить Основной договор. Если стороны пропустят этот срок и ни одна из сторон не предложит заключить основной договор, то в зависимости от ситуации, задаток может потерять арендатор или с арендодателя можно будет взыскать двойную сумму задатка. Именно по этой причине, данный период нужно устанавливать в предварительном договоре таким, чтоб иметь возможность получить все документы и информацию, для принятия решения о выходе на сделку или для уведомления об одностороннем отказе от Предварительного договора, ввиду установления обстоятельств, дающих право арендатору на односторонний отказ от Предварительного договора.

При решении идти на сделку, необходимо направить официальным письмом приглашение о заключении основного Договора аренды, способом, позволяющим подтвердить такое приглашение.

#### Договор аренды.

Основные условия договора аренды регламентированы положениями статей 650-655, 606-625 Гражданского кодекса Российской Федерации. Скорее всего, проект Договора аренды будет подготовлен арендодателем и в него будет трудно внести какие-либо положения. Тем не менее, некоторые условия необходимо держать на контроле и в случае необходимости, добиться их внесения или корректировки.

#### Неотделимые улучшения / ремонт.

Важно помнить, что если стороны не указали в договоре аренды, что стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению арендатору, то она подлежит возмещению арендатору в полном объёме (ч. 2 ст. 623 ГК РФ) в силу закона, при условии, что неотделимые улучшения произведены с согласия арендодателя.

В этой связи, вычищая проект договора аренды, необходимо удалить слова – «не подлежат возмещению». Иногда, это является единственной корректировкой, которую нужно тактически «продать».

Вместе с тем, нельзя всерьёз рассчитывать на то, что арендодатель не заметит данной уловки. Тут мы должны быть готовы к компромиссу. Таким компромиссом могут быть условия, при которых не подлежит компенсации часть стоимости неотделимых улучшений, которая пропорциональна части срока аренды, в котором арендатор фактически владел офисом. Другими словами, если договор аренды расторгнут досрочно, то арендатор имеет право высчитать стоимость неотделимых улучшений, которую он имеет право взыскать с арендодателя.

Пример:

Период договора аренды – 5 лет.

Стоимость неотделимых улучшений – 2 000 000 рублей.

Период фактической аренды – 1 год.

Стоимость неотделимых улучшений, подлежащая возмещению – 1 600 000 рублей.

Расчёт:  $2\,000\,000 / (\text{разделить}) 5 \times (\text{умножить на } 4) = 1\,600\,000$

Для сетевых арендодателей, данная комбинация понятна как таблица умножения. С частниками можно упражняться.

Большое практическое значение имеет заблаговременное определение параметров допустимого ремонта и переоборудования помещений офиса. После первого осмотра, необходимо в оперативном порядке определиться с необходимыми базовыми параметрами ремонта, чтоб их сделать приложением к договору аренды. Данный тактический приём, позволяет прояснить взаимные ожидания сторон предстоящей сделки, вскрыть болевые точки и договориться «на берегу».

Срок аренды.

Арендатору выгодно заключить договор аренды на длительный срок. Данное утверждение основывается на факторе стабильности. Если арендатор планирует использовать офис более года, а арендодатель настаивает на заключении договора аренды на срок, не превышающий 12 месяцев, тогда арендатор рискует тем, что спустя 12 месяцев, арендодатель может передумать вообще сдавать офис или зависит стоимость аренды до не приемлемых размеров, понимая уязвимость положения арендатора.

Данный риск становится особо чувствительным, если арендатор произвёл ремонт за собственные средства, а его стоимость не покрыта 12-ю месячным периодом аренды. Тут открывается поле для злоупотреблений арендодателем.

Арендодатели будут ссылаться на то обстоятельство, что заключают краткосрочный договор из-за того, чтоб не проходить государственную регистрацию, предусмотренную частью 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ, чтоб не ставить на кадастровый учёт отдельную часть офиса.

Тем не менее, чем ближе к реальности заключаемый договор аренды, тем он устойчивее к оспариванию и более функционален, в части обеспечения согласованных интересов сторон.

Расчёты / арендная плата.

Условия об арендной плате должны быть согласованы таким образом, чтоб нельзя было прийти к выводу, что стороны договора аренды её не согласовали. В силу положений части 1 статьи 654 Гражданского кодекса РФ, условия об арендной плате является существенным. Это значит, что если кто-то примет решение развалить договор аренды, то сможет это сделать в суде, заявив о несогласованности условия о размере арендной платы.

Очень важно сразу разобраться с предлагаемой арендодателем системой расчётов по договору аренды. Наиболее распространена формула фиксированная ставка + «плавающая» часть, которая зависит от фактического потребления коммунальных ресурсов (электричества, воды, отопления, интернета, мусора, гостевых парковок, уборка и т.п.).

Идеальный вариант, по мнению автора, когда все платежи объединены в один платёж – в арендную ставку. Логика простая, арендатор не является стороной по договорам за поставку коммунальных услуг, а платить должен. При этом, не имея возможности принять такие платежи на затраты.

Если «плавающая» часть арендного платежа предусмотрена, то необходимо понять её калькуляцию (составные части) и корректно отразить в договоре аренды – чтоб легко было проверить расчёт суммы к возмещению. Можно добавить несколько подобных строк:

*«Арендатор вправе потребовать от Арендодателя первичные документы, устанавливающие размер обязательства Арендодателя, по оплате услуг и ресурсов, составляющих «плавающую» часть арендного платежа. В случае не предоставления указанных сведений по запросу, Арендатор вправе не оплачивать соответствующую «плавающую» часть арендного платежа.»*

Можно попросить установить ограничение суммы «плавающей» части арендного платежа, чтоб планировать затраты арендатора.

В приёмопередаточных актах, следует в обязательном порядке отслеживать корректное указание показаний приборов учёта, независимо от того, как планируется оплата КУ – в составе фиксированной ставки или отдельно.

Обеспечительный платёж.

Довольно широко в практике арендных отношений, используются условия об обеспечительном платеже. Как его только не называют «оплата последнего месяца аренды», «страховой депозит», «обеспечительный платёж» и т.д. Суть у него одна – обеспечение исполнения обязательств арендатора по договору аренды. Обеспечительный платёж регламентирован положениями статей 381.1. – 381.2. Гражданского кодекса РФ. Именно к этим статьям следует напрямую обращаться, когда рассматриваем адекватность изложения и применения условий об обеспечительном платеже.

На первый взгляд всё понятно, причинил убытки, сумма будет списана с обеспечительного платежа. Нарушил обязательство – списали неустойку. Однако, всё сложнее.

Не всегда, сумма убытков, заявленная арендодателем, является законной. Реальный ущерб можно подтвердить, однако он может быть искусственно завышен арендодателем, через дружественные компании. Упущенная же выгода, рассчитывается экспертами с широким размахом.

Факт нарушения обязательства должен быть объективно устанавливаем, а не отдан на откуп субъективного восприятия сотрудников арендодателя или его аффилированных структур. Должна быть процедура, позволяющая объективно устанавливать факт нарушения обязательств по договору.

Противоядием, от подобных форм злоупотреблений, является формальная определённость фактов и обстоятельств, при наличии которых арендодатель вправе списывать суммы с обеспечительного платежа:

- определение закрытого перечня нарушений, при которых начисляются неустойки, пени, штрафы (просрочка платежа, просрочка передачи помещений, не предоставление сведений, отсутствие огнетушителей);
- за 10 дней до списания средств с обеспечительного платежа, предоставить Мотивированное уведомление о списании, с описанием нарушения и расчётом суммы, подлежащей списанию;
- при ущербе в сумме, превышающей 10 000 рублей, к Мотивированному уведомлению о списании, прикладывать заключение оценочной организации (заранее определить допустимые).

Опись имущества арендодателя.

Во-избежание злоупотреблений, в отношении утраты или повреждения материальных ценностей арендодателя, следует сделать их опись в качестве приложения к договору аренды, указав их стоимость. К такой описи можно приложить заверенный сторонами фотоотчёт. Далее, в приёма-передаточном акте продублировать эти описи.

Инженерные системы.

Категорически не рекомендуется арендатору принимать на себя обязанность, по техническому обслуживанию и эксплуатации сложных инженерных систем и оборудования. Причина такова – такие системы являются дорогостоящими, их выход из строя весьма предсказуем. Далее, возлагается ответственность на арендатора, за ненадлежащую эксплуатацию. Все экспертизы, которые могут установить действительные причины выхода из строя систем, стоят не дёшево. Досудебные и судебные препирательства дестабилизируют рабочую обстановку офиса, сжирают ресурсы арендатора.

В этой связи, внимательно смотрим, чтоб подобных обязательств по договору аренды не возникало у арендатора. Если отказаться от подобных условий нет возможности, а остальные параметры сделки весьма привлекательны, то на приёмку офиса следует приглашать специализированную организацию, с которой возможно заключение соответствующего договора, с зеркальным отражением ответственности, за качественное и функциональное состояние системы и

оборудования. Если специалисты согласятся, то даём положительную оценку заявленному риску.

Пропускной режим.

Очень важно, иметь в договоре условие, относительно беспрепятственного владения и пользования офисом, независимо от наличия или отсутствия обстоятельств нарушения договора аренды арендатором. С одной стороны, звучит не корректно. Однако, у арендодателя не должно быть ни малейшего права ограничивать доступ в помещения офиса, даже если имеет место какое-то нарушение договора аренды. Проблема заключается в том, что не всегда утверждение арендодателя, относительно нарушения условий договора аренды, является бесспорным. Однако, арендодатель может взять и запретить охране на проходной, пропускать сотрудников и посетителей в офис.

Логика обсуждения с арендодателем данного вопроса такова – арендатор несёт риск получения штрафных санкций и риск расторжения договора аренда. Для чего его нагружать третьим, нелепым риском. При ведении бизнеса могут возникнуть всевозможные обстоятельства, не зависящие от арендатора.

Пример:

*Компания получает крупный платёж от компании, которая находится в одной из кавказских республик. Банки ТОП 10 могут заблокировать счёт компании, до момента предоставления в банк бесконечного пакета документов, в рамках 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".*

Уведомления сторон.

Очень важно, заложить в договор аренды возможность осуществления юридически значимой переписки между сторонами, посредством электронной почты. Для этого, в договоре указываются адреса электронных почтовых ящиков Сторон и делается указание на то, что электронная переписка по договору имеет юридическое значение только в том случае, когда осуществляется Сторонами через указанные ими почтовые ящики. Об утрате контроля над ящиками заявляется сторонами незамедлительно, с предоставлением альтернативного адреса электронной почты. Данное условие, позволит арендатору эффективно защищаться от злоупотреблений.

Все приведённые условия обсуждаются заблаговременно, до момента назначения места и времени сделки.

Этап 5 – Сделка.

Тактика процедуры подписания Договора найма заключается в следующем.

Подписываем тот текст, который заблаговременно согласовывали. Подмена формулировок имеет место. Следует не выпускать из поля зрения выверенные экземпляры договора аренды.

Каждый участник сделки демонстрирует остальным участникам свой паспорт, документы удостоверяющие его полномочия, действовать от

соответствующего лица, совершает подписание документа личной подписью и собственноручно расшифровывает её, во всех необходимых местах.

Следует помнить, если установлено, что арендодатель находится в процедуре Банкротства, то сделку должен согласовать арбитражный управляющий.

Рекомендуется проставлять сторонам подпись на каждом листе договора, а также на месте его прошивки. Подписание должно осуществляться шариковыми ручками, желательно цветными чернилами, в целях устранения возможностей замены листов.

Количество экземпляров должно соответствовать количеству сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа (если срок договора превышает 12 месяцев).

С заявлением о государственной регистрации договора аренды, заключенного на срок более года, может обратиться одна из сторон договора аренды (ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

## Этап 6 – Приёмка офиса

После подписания договора аренды и подачи его на государственную регистрацию (при долгосрочном договоре), Стороны приступают к процедуре приёмки-передачи офиса.

Чем полнее будет составлен акт приёма-передачи, тем меньше оснований для злоупотреблений и манипуляций останется у каждой из сторон. В акте приёма-передачи офиса следует отразить:

- Опись имущества и оборудования, с реквизитами производителей, серийных номеров;
- Показания приборов учёта;
- Следы старых протечек и подтёков;
- Передаваемые ключи или подлежащие замене личинки в замках;
- Техническая документация на офис и оборудование;
- Пароли от сигнализаций, запирающих устройств, телекоммуникационных систем;
- Фотоотчёт – в составе акта или в качестве его приложения;
- Возможное указание на видеотчёт.

Составленный акт, в количестве экземпляров для каждой стороны договора, прошивается и подписывается всеми на каждом листе и на прошивке, содержащей указание на количество прошитых листов.