

# Вопросы аренды для бизнеса



**Кирилл ВОЗИСОВ,**  
управляющий партнер юридической фирмы «КОНТРА»

**Фактически любой бизнес начинается с арендных вопросов, если только ты не собственник золотых квадратных метров или твое дело не существует на просторах сети Интернет. Мистер Вульф искушен опытом в арендных спорах и с удовольствием поделится им с публикой.**

Прежде всего убедитесь в базовых началах любого договора аренды, а именно: полномочиях собственника, его подписанта, правильности конкретизации самого помещения и его квадратуры. Ну, казалось бы, какие тут могут быть вопросы? Свидетельство показал, и погнали! Это топ-заблуждения многих арендаторов. Сюда же можно причислить наличие прочих обременений на объект.

Поэтому внимательно смотрите правоустанавливающие документы собственника. Закажите выписку из ЕГРН с указанием прав арендодателя, отсутствием ограничений, включая судебные споры на объект. В противном случае собственник вправе взыскать с арендатора неосновательное обогащение и (или) прекратить аренду.

Настоятельная рекомендация от мистера Вульфа — проверить, что фактическая площадь помещения соответствует данным технического учета (Росреестра). Однако арендатор рискует испортить отношения с арендодателем, который может передумать заключать договор аренды с таким дотошным арендатором. Кроме того, даже если удастся выявить расхождение, оно может оказаться совсем небольшим. Но очень часто жадные арендодатели накидывают от нескольких квадратов до более десятка метров, что особенно чувствительно в денежном эквиваленте при долгосрочной аренде. В данной ситуации предварительно (до вызова кадастровых инженеров и уведомления арендодателя) используйте специальные приложения в смартфоне и убедитесь, что вас не обманывают.

Если вам нужно арендовать часть помещения и аренда краткосрочная, достаточно составить план (схему) недвижимого имущества, в котором нужно отобразить точное местоположение и описание объекта аренды.

## Четвертая статья из цикла «Я открываю бизнес»

Настоятельная рекомендация  
от мистера Вульфа —

### **проверить, что фактическая площадь помещения соот- ветствует данным техниче- ского учета (Росреестра).**

**Старт арендной платы** по общему правилу начинается с момента передачи помещения по акту, если стороны не договорились об ином. Например, об арендных каникулах, когда ставка может быть ниже или вообще не браться с бедного арендатора. Но надо учитывать, что если договор предполагает только пользование объектом, то с арендатора можно взysкивать арендную плату, даже если последний только подписал договор, но не принял объект. Платить нужно и в ситуации, когда арендодатель не выставил счет, а арендатор пользовался имуществом даже в случае, когда счет является обязательным условием, указанным в договоре.

**Будьте внимательны с НДС** и проверяйте, является ли его плательщиком ваш любимый арендодатель, чтобы потом не пришлось доплачивать плюс 20 % к каждому платежу. Особое внимание стоит уделить конкретизации в договоре *отделимых* (что можно унести с собой без компенсации собственнику) и *неотделимых* (что придется оставить) улучшений. Относительно последних: важно закрепить обязанность арендодателя компенсировать их вам, а не оставить даром в счет улучшения кармы. Мистер Вульф также рекомендует включить право продления договора аренды на новый срок, если понимаете, что ваш бизнес основательно и надолго.



Вопросам прекращения аренды также стоит уделить особое внимание. Старайтесь не включать в договор условия об одностороннем внесудебном отказе от договора на усмотрение арендодателя. В крайнем случае указывайте конкретные основания прекращения аренды, а также сумму компенсации как платы за такой односторонний отказ. Ведь зачастую арендаторы вкладываются в ремонт, рекламу, продвижение своего дела. Арендодатель же по разным причинам, подчас надуманным (продажа актива, изменение планов в отношении имущества, получения более выгодного предложения по аренде), может расторгнуть договор.

Но не стоит паниковать. Размещайте тревожную кнопку, устанавливайте камеры видеонаблюдения, убедитесь, что вы четко исполняете все свои обязательства, дающие право расторгнуть с вами договор, и заходите с таким арендодателем в суды. Дополнительно накладывайте обеспечительные меры, не дающие возможности сдать ваше помещение на сторону, а также чинить препятствия по использованию вами помещения до вступления в силу судебного акта.

Необходимо помнить, что арендатор — это титульный владелец объекта, и его нельзя просто «подвинуть», если он и его бизнес стал неуютен собственнику. Последний должен оценивать риски предъявления, помимо прочего, требований о взыскании убытков, включая недополученную прибыль, защиту деловой репутации, судебные расходы и прочее, не говоря уже о своих репутационных рисках как профессионала в сфере аренды. Город у нас маленький...

*Ваш мистер Вульф*