

ПОНИМАНИЕ АРЕНДНОГО ДОГОВОРА ПРЕДПРИЯТИЯ

Подписывая договор об аренде, Вы вступаете в юридические контрактные отношения. Возможно, перед подписанием следовало бы проконсультироваться с юристом. Для того, кто мало знаком с коммерческой арендой, хорошим исходным пунктом послужит следующая информация.

ДЛИТЕЛЬНОСТЬ АРЕНДЫ

Обычная длительность коммерческого договора на аренду – от 3 до 10 лет. Важно установить дату вступления в силу, т.к. она определяет и дату истечения.

В договоре должно быть чётко обозначено, что произойдёт, если к моменту занятия помещения оно не будет готово, и как будут в таком случае изменены условия и цена аренды. Если пространство, которое Вы договариваетесь снять, ещё не вакантно и не переделано под Ваши потребности, могут возникнуть неожиданные проблемы.

Вам следует знать, какие пункты позволяют владельцу предоставить альтернативное пространство, если новое помещение не готово в срок. Такая договорённость может означать, что Вам придётся переезжать не один раз, что увеличит расходы на переезд.

Переезжая из старого помещения в новое, постарайтесь съехать чуть попозже, чтобы перекрыть задержки, которые могут возникнуть на новом месте (строительные работы, предыдущие съёмщики, повреждения, нанесённые помещениям и т.п.)

ВЫБОР ТИПА АРЕНДЫ

Коммерческая аренда обычно измеряется по стоимости единицы площади. Многие хозяева берут с арендаторов отдельную плату за отопление и электричество. Существует по меньшей мере пять обычных способов расчёта арендной платы:

- **Брутто-аренда**
Типичная форма аренды конторских помещений, при которой арендатор платит фиксированную ежемесячную сумму. Арендодатель отвечает за расходы по эксплуатации здания, в т.ч. за налоги, страхование и ремонт.
- **Нетто-аренда**
Арендатор оплачивает частично или полностью налоги за недвижимость, помимо базовой арендной платы. Расходы по эксплуатации здания несёт арендодатель.
- **Аренда нетто-нетто**
Арендатор отвечает за оплату базовой аренды и налогов, а также за страхование занимаемого пространства.
- **Тройная нетто-аренда («нетто-нетто-нетто»)**
Вся стоимость эксплуатации здания, включая ремонт и текущее обслуживание, оплачивается арендатором. Договоры такого типа обычно используются для промышленных предприятий.
- **Процентная аренда**
Арендатор платит фиксированную арендную плату плюс процент своего совокупного дохода. Процентная аренда – особый вид арендного соглашения для розничных торговцев на объектах с многочисленными арендаторами (напр., в торговых центрах).

ПОВЫШЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В прошлом растущие расходы по эксплуатации здания покрывались за счёт увеличения арендной платы при продлении договора или при оформлении договора с новым арендатором. Большинство хозяев предохраняют себя на случай непредсказуемых изменений в недвижимости, включив в договор о съёме оговорку о скользящей цене. Она позволяет им поднимать арендную плату при увеличении расходов на содержание или эксплуатацию объекта. Большинство арендодателей будут вести с Вами речь о нарастающей цене.

Вот, к примеру, что может содержаться в оговорке о нарастающей цене:

- регулярное увеличение арендной платы в течение действия аренды
- пропорциональное увеличение налогов, платы за отопление, содержание и другие прямые расходы
- автоматическое повышение арендной платы в привязке к индексу потребительских цен (consumer price index, CPI) или к иному подобному индексу инфляции

Примечание: CPI обычно завышает влияние инфляции, так что не соглашайтесь больше, чем на часть ежегодного увеличения CPI, особенно если в договор уже включены надбавки на налоги и прямые эксплуатационные расходы.

СУБАРЕНДА ВАШЕГО ПОМЕЩЕНИЯ

Если Вы решите расширить бизнес или сменить место до истечения срока аренды, можете обсудить с арендодателем субаренду (поднаём).

Убедитесь в том, что лицо, заинтересованное в субаренде, соответствует стандартам арендодателя для этого объекта. Помните, что, если субарендатор решит съехать до истечения договора, за выплату аренды будете отвечать Вы.

ПРОДЛЕНИЕ АРЕНДЫ

По истечении аренды арендодатель юридически не обязан предлагать Вам то же пространство, если у Вас не было договорённости о формуле продления и пункта в договоре, который гарантирует Вам данное пространство при истечении аренды.

Обычно от Вас требуется письменное заблаговременное уведомление о намерении в отношении продления (за 1 год до истечения при долгосрочной аренде и 3-4 месяца при краткосрочной). В противном случае договор прекращается автоматически. Некоторые договоры продлеваются автоматически вплоть до их аннулирования Вами. Этот вариант может быть удобным для Вашей фирмы, если у Вас есть несколько объектов и Вы не хотите рисковать лишиться договора.

А ЕСЛИ АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБАНКРОТИТСЯ?

Вы можете предохранить себя и своё предприятие, включив в договор пункт о ненарушимости, который предусматривает продолжение действия аренды даже в случае, если арендодатель лишён права выкупа ипотечного имущества.

СТРАХОВАНИЕ

Обычно ожидается, что у владельца имеется всеобъемлющая страховка на здание, которая покрывает и пространства общего пользования: коридоры, лестничные клетки и лифты, а также общие аварии здания. Они вправе настаивать на том, чтобы арендаторы обзавелись собственной страховкой от рекламаций, которые могут быть обусловлены деятельностью их предприятия (напр., если посетитель споткнётся о ковёр в кабинете), и для покрытия «содержимого и улучшений», т.е. для защиты вложений самого арендатора.

Для того, чтобы Ваш страховой полис правильно сочетался с полисом арендодателя, желательно проконсультироваться с профессиональным страховым агентом.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

При переговорах об условиях аренды следует обратить внимание, помимо прочего, на вопросы электроснабжения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха и услуг по уборке помещений.

- **Электроэнергия** часто предоставляется в числе сервисов вместе со зданием. Если Вы планируете установить станки, узнайте у арендодателя, будут ли с его стороны какие-либо ограничения.
- **Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха** обычно предоставляются хозяином. В коммерческих помещениях продолжительность использования отопления, вентиляции и кондиционирования редко составляет 24 часа. Поэтому Вы можете включить в договор об аренде график отопления,

вентиляции и кондиционирования, уточнив, какие услуги будут предоставляться в официальные праздники.

- **Уборка помещений** должна проводиться по утверждённому графику, и важно знать, кто отвечает за такие детали, как уборка туалетов и вынос мусора.

Достигнув договорённости с хозяином по предоставляемым услугам, позаботьтесь о том, чтобы все детали были оформлены письменно.

УЛУЧШЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

В современных зданиях обычно имеются возможности для улучшений – новых перегородок, освещения, ковров, перекрашивания и т.д., но возможны вариации и в том, что нужно арендатору, и в том, что арендодатель может предоставить.

Соглашения о переделках должны оформляться письменно и сопровождаться подробным планом и сметой от исполнителя работ, прежде чем будет подписан договор об аренде. Этот документ называется «перечнем работ», и в нём устанавливается, кому принадлежит каждое улучшение.

Если в договоре об аренде ничего об этом сказано, всё, что Вы добавляете к изначальному имуществу, оказывается собственностью владельца, когда Вы покидаете территорию. Примеры: кондиционеры, осветительные приборы, стеллажи, шкафы, производственное оборудование.

ПОДСЧЁТ ПЛОЩАДИ

Площадь – один из критериев сопоставления арендных ставок, причём не все владельцы одинаково подходят к расчёту площадей. Складские и производственные помещения могут арендоваться за несколько долларов за кв. фут; зато за первоклассное офисное пространство или за выигрышный фасад магазина придётся заплатить гораздо больше.

Принимая решение о размере снимаемого помещения, постарайтесь ответить на следующие вопросы:

- Сколько полезного пространства Вы получите за свои деньги?
- Какая часть Вашей арендной платы придётся на «общие» пространства: вестибюли, коридоры, туалеты, технические зоны и т.п.? (Обычно это 25-30%)

Теперь, когда Вы знакомы с основами коммерческой аренды, имеет смысл связаться с юристом, специализирующимся на недвижимости и правилах предпринимательской деятельности, и узнать у него подробнее о своих правах и обязанностях при подписании договора об аренде.