

Подводные камни аренды

Самый распространённый бизнес-договор – это договор аренды. Для собственника помещения важно сдать помещение постоянному арендатору. В свою очередь, для бизнеса, берущего помещение в аренду, было бы оптимальным заключить договор на достаточно сбалансированных условиях. У каждой стороны свой интерес, который она пытается реализовать при заключении и исполнении договора.

Сегодня расскажу о том, что нужно учесть АРЕНДАТОРУ при заключении договора аренды.

Не описывая подробно, лишь укажу, что важно изучить правоустанавливающие документы на арендуемый объект. На каком праве арендодатель владеет сдаваемым помещением (право собственности, право аренды, иное вещное право и чем оно подтверждается), сколько собственников, все ли ныне здравствуют.

Коммерческие условия по арендой плате, её составляющие всегда находятся под пристальным вниманием коммерсантов. Согласитесь, что заранее необходимо установить порядок расчёта собственно арендной платы, а также иных платежей, таких как коммунальные платежи, маркетинговый сбор, платы с оборота. Арендодатели крайне изобретательны в определении различных форм оплаты. Но экономические кризисы, нестабильная экономика нам подкидывают задачи. Поэтому, если определяется аренда в валюте, зафиксируйте в договоре максимальный курс. Если имеется условие о плате с оборота, то установите порядок её определения без возможных проверок бухгалтерской документации по стороны арендодателя (О да! И такое бывает!).

Достаточно подробно в договорах аренды должен быть прописан порядок оплаты обеспечительного платежа, его доплаты и возврата или зачёта за последние месяцы аренды. Очень долгое время суды признавали условие договора об обеспечительном платеже недействительным. Но бизнес, несмотря на такую практику, использовал данную договорную конструкцию, обеспечивая за счёт средств обеспечительного платежа исполнение договора арендатором. В настоящее время гражданское законодательство содержит норму об обеспечительном платеже как о разновидности способа обеспечения обязательства. Поэтому его использование арендодателями в теле договора стало повсеместным. Обратите внимание на то, чтобы эта сумма не переходила к арендодателю в качестве штрафа, например, за досрочное расторжение договора или иное нарушение арендатором условий договора.

Как правило, в договорах аренды прописываются достаточно полно права и обязанности сторон. Но сделайте акценты на следующих моментах:

- разграничение ответственности по коммуникациям и электропроводам
- определение обязанности по уборке прилегающей территории, а также установление этой территории

- вывоз мусора, ремонт коммуникаций, кондиционеров, текущий ремонт и его кратность
- возмещение неотделимых улучшений
- участие в рекламных акциях арендодателя
- размещение рекламы на фасаде здания
- уборка помещений
- устранение последствий аварий.

Условия об ответственности и расторжении договора – мои самые любимые разделы в договорах. Для арендного бизнеса очень важна мобильность. Попробовали тут, не получилось, переехали в другое место. Но арендодатель в этом не заинтересован, поэтому жёстко прописывает условия расторжения договора, зачастую не предоставляя арендатору право на отказ от договора в одностороннем порядке. Но арендатор должен знать формулу, которая позволит ему безболезненно выйти из договора. Звучит она так: арендатор имеет право в одностороннем и внесудебном порядке отказаться от настоящего договора, уведомив об этом арендодателя за тридцать календарных дней. Срок для уведомления может быть любой. Да, арендодатель может потребовать плату за отказ от договора. Но не забывайте, ею может стать обеспечительный платеж, например.

Не следует недооценивать важность арбитражной и налоговой оговорки. Первая позволит выбрать заранее суд, в котором стороны будут разрешать свои конфликты.

На второй остановлюсь подробнее. Налоговая оговорка – это свежее явление в договорных отношениях. Возникла она как реакция бизнеса на нововведения в налоговых отношениях. Используя её, стороны заранее договариваются, что за налоговые нарушения одной стороны вторая сторона если и несёт ответственность перед налоговым органом, то потери в виде доначисленных налоговых платежей возмещает за счёт недобросовестного партнёра.

Берегите себя и свой бизнес.



Таисия Волкова, адвокат, к.ю.н., доцент,
председатель Коллегии адвокатов
«Бизнес-Партнёр»

☎ +7 927 650 44 54

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ