



Метры для бизнеса

Ищете подходящее помещение под офис? Это – вызов не для слабых. Во-первых, дорого. Плата за 50-метровый офис в центре города может достигать 40–45 тыс. грн. в месяц. Во-вторых, многие арендодатели не отличаются порядочностью, за счет дополнительных платежей выжимают из арендатора все соки и не хотят возмещать ему затраты на модернизацию офиса и улучшение его характеристик. **Павел Харламов**

Арендные ставки на офисные площади постоянно растут. В Киеве стоимость аренды офисов за 2018 год выросла на 30–50% и продолжает расти. В столичных бизнес-центрах класса А аренда достигает эквивалента 35 долл./кв. м в месяц, а в офисах класса В – 26 долл./кв. м. В городах-миллионниках, таких как Львов, Одесса, Днепр и Харьков, ставки тоже подросли. Хотя они по-прежнему ниже, чем в Киеве. Там за аренду офисов А/В-класса просят 10–25 долл./кв. м в месяц. То есть по уровню арендных ставок в

пересчете на валюту мы вернулись к осени 2013 года. А вот доходы бизнеса к уровням 2013 года вернулись далеко не у всех.

Качественные офисные площади остаются в дефиците. В Киеве, по данным JLL, вакантность в бизнес-центрах по итогам первого квартала 2019 года сократилась с 9,8% до 7,2%, во Львове, Одессе, Днепре и Харькове вакантность составляет от 10 до 15%, в зависимости от района и локации.

Кроме того, в крупных бизнес-центрах не всегда готовы предложить офисы компактного размера. Там

обычно сдаются помещения площадью 150–200 кв. м и больше. И запросы арендодателей ежемесячной арендной платой не ограничиваются. Еще нужно платить за коммунальные услуги, за охрану, парковочные места, за страховку от ущерба недвижимому и движимому имуществу, предоставленному в аренду. Поэтому начинающие предприниматели ищут помещения в жилых домах либо же арендуют рабочие места у других компаний или в коворкингах. Ну и как крайний случай – вообще обходятся без стационарного офиса, если есть малейшая возможность.



Дорого – хорошо, дешево – не очень

Если нужен самый современный офис в центре города, следует выбирать помещения в бизнес-центрах класса А. Это – офис в новом, а не в отреставрированном здании, которое находится под управлением известной компании. В таком здании непременно есть отдельная, четко обозначенная входная группа с фойе и охраной. Есть паркинг, который спроектирован из расчета минимум одно машино-место на 100 кв. м сдаваемой в аренду офисной площади. Высота потолков – от 3,6 м. Энергопотребление – не менее 50 Вт/кв. м арендуемых площадей при полном освещении и подключенном оборудовании. Предусмотрена центральная система отопления, кондиционирования и вентиляции с индивидуальной регулируемой температурой для каждого арендатора. Планировка офисов – открытая, с сеткой колонн. Проведена оптоволоконная цифровая телефонная линия и Интернет. Инфраструктура офисного центра представлена кафетериями, банками, банкоматами, салонами красоты, фитнес-центром и т. д.

Месячная арендная плата за помещения бизнес-центра класса А достигает 600–900 грн./кв. м.

Офисы класса В располагаются не в самом центре города, но близко к нему. Зачастую эти помещения предназначены для размещения операционного персонала. Хотя такой офис может выполнять и представительские функции.

Это – реконструированные или отреставрированные здания, в том числе модернизированные административные/промышленные объекты или бизнес-центры класса А, чей срок эксплуатации превышает пять лет. Среди параметров, которые в офисах В-класса хуже, – это более простые инженерные системы (без индивидуальной регулировки температуры для каждого арендатора), отсутствие подземного паркинга, высота потолков ниже 3,6 м. Но в бизнес-центрах этого уровня есть и входная группа, и охрана с видеонаблюдением, и кафе для сотрудников. Стоимость аренды площадей в офисных центрах класса В – 250–450 грн./кв. м. Офисы классов С и D предназначены для самых неприхотливых арендаторов. Это – старые административные здания, в том числе различные

НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ АРЕНДЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ОФИС?



На расположение: и сотрудникам, и клиентам должно быть удобно добираться



На наличие/отсутствие ремонта, коммуникаций, мебели, оргтехники в офисе



На физическую охрану офиса и наличие системы видеонаблюдения по всему зданию



На дополнительные опции и услуги: паркинг, уборку, телефонию, Интернет



На наличие у арендодателя правоустанавливающих документов на помещение



На суммы, которые потребуются на оплату коммунальных услуг, помимо арендной платы



На состояние офиса перед его передачей арендодателю (все недостатки нужно фиксировать!)



На указанные в договоре требования о страховании используемого имущества и ответственность за его сохранность



ВАЖНО! Договор аренды нежилых помещений заключается минимум в двух экземплярах в письменном виде, заверяется нотариально по желанию сторон или если срок аренды превышает три года



Срок аренды устанавливается по согласованию сторон. Главное – учесть, что если период аренды не превышает трех лет, договор не подлежит нотариальному заверению, если более трех лет, его нужно удостоверить у нотариуса и зарегистрировать. «Цена аренды может устанавливаться как в гривне, так и в иной валюте, но при условии, что расчеты осуществляются в национальной валюте», – уточняет Владислав Фирсов, юрист юридической компании AS Legal.

И, конечно, в договоре должны быть указаны условия, при которых возможен пересмотр арендной платы, чтобы арендодатель не мог поднимать ее в одностороннем порядке.

Не платим лишнего

Необходимо закрепить в договоре, какие платежи, помимо арендной платы, падают на плечи предпринимателя. Обычно, это – коммунальные и эксплуатационные платежи: за уборку офиса и прилегающей территории, за охрану, за обслуживание коммуникаций, лифтов.

Причем, юристы советуют все платежи, кроме арендной платы, осуществлять самостоятельно, не передавая деньги непосредственно арендодателю. Алгоритм следующий. Арендатор получает квитанции, которые ему отправляет арендодатель рекомендованными письмами или курьерской доставкой с описью вложения, оплачивает квитанции в течение трех дней и отправляет копии платежей арендодателю.

«Но если стороны решили, что арендатор будет компенсировать коммунальные расходы напрямую арендодателю, обязательно стоит сделать привязку к арендуемой площади. Для того чтобы арендодатель не заставил платить за поставку коммунальных услуг во все здание, в котором расположен объект», – советует Ирина Кравченко, адвокат, руководитель отдела корпоративных правоотношений ЮОК «Де-Юре». Нужно урегулировать в рамках договора и вопрос качественных улучшений объекта аренды. Если такие улучшения являются отделочными (элементы декора, мебель, коммуникации, которые можно убрать, не нанося вреда помещению), арендатор после выселения может распорядиться ими на свое усмотрение. А затраты на неотделимые улучшения (косметический ремонт,

окна, входные двери, коммуникации, которые невозможно демонтировать без последствий для помещения) арендодатель обязан компенсировать.

«Стоимость этих улучшений может быть засчитана в качестве арендной платы или возмещена после прекращения действия договора аренды. Помимо этого, в договоре указывается, что арендодатель освобождается от компенсации улучшений, которые арендатор осуществил без письменного согласия арендодателя», – рассказывает Владислав Фирсов.

Опись под роспись

Перед заездом в офис стороны составляют акт приема-передачи, в котором подробно зафиксировано, в каком состоянии находится помещение и имущество (мебель, оргтехника и т. д.), которое получает в свое распоряжение арендатор. И чем более основательным будет описание, тем меньше вероятность, что арендодатель попытается содрать компенсацию с предпринимателя за ущерб, нанесенный не по его вине.

При заключении договора аренды необходимо обратить внимание, как в нем зафиксирована ответственность арендатора за соблюдение требований противопожарных норм и правил, экологического законодательства, требований в сфере гражданской обороны и техногенной безопасности. Если этого пункта нет, то в случае прихода проверки, ее последствия (штрафы и предписания) станут проблемой арендодателя.

Еще одна важная деталь – процедура пролонгации договора. «Если в течение месяца после его окончания арендодатель не предупредит арендатора, что намерен расторгнуть договорные отношения или внести изменения, договор считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях», – объясняет Василий Шерегько, старший юрист юридической фирмы «Антика».

Кстати, арендодатель часто берет с арендатора гарантийный платеж в размере стоимости одного месяца аренды на тот случай, если арендатор повредит имущество. Причем, в договоре можно предусмотреть, что этот платеж засчитывается как плата за последний месяц. В противном случае, арендодатель обязан вернуть деньги арендатору. **D**

Опыт предпринимателей



Владимир Дегтярев,
директор PR-агентства
Newsfront

Прежний арендодатель год назад предупредил нас о повышении арендной платы, и мы начали искать новый офис. Никаких сложностей, в целом, нет. Нужно определить необходимый метраж, требования к планировке, исходя из раскладки сотрудников, максимальную цену за квадратный метр, которую ты готов платить, затраты на коммунальные услуги, выбрать район (желательно такой, чтобы не менять налоговую инспекцию и свидетельство плательщика НДС), выяснить, возможно ли оплачивать аренду по безналу, и после этого вместе с риэлторами или самостоятельно смотреть помещения. Мы переехали в новый офис довольно быстро, спустя полтора месяца.



Светлана Мельник,
директор круизного
центра Silver Lines

Самая простая схема поиска офиса: Google-объявление от арендодателя – риэлтор – просмотр – выбор. Но следует учесть, что где-то 30% объявлений на сайтах – не действительны, а 80% риэлторов – ленивые и некомпетентные. Все это усложняет поиски. Кроме того, у нас довольно нетипичная ситуация, так как мы ищем офис небольшой площади, 50–70 кв. м. Таких вариантов немного, и в крупных бизнес-центрах их почти нет. И арендную ставку арендодатели накручивают, добавляют оплату коммунальных и эксплуатационных услуг, и в итоге получается раза в два выше изначально заявленной цены. Бизнес-центры тоже часто разочаровывают. Снаружи – все прекрасно, внутри – все предельно экономно. Хотя и есть исключения. Смотрели офис в БЦ на Подоле. Там и цена адекватная, и внутреннее оснащение на высоте. Но что интересно, этот бизнес-центр не из новых. Похоже, это – отреставрированное лет 15–20 назад здание, которое было отремонтировано на совесть.