

Юридические документы нужно обдумать в случае нарушения аренды торгом условий договора аренды? Арендатор без ведома собственника, арендодателя, начал проводить работы по перепланировке помещения.



«**Леонид Капров**, директор по управлению KIR Properties

Если арендатор без ведома собственника начал проводить работы по перепланировке снимаемого помещения, то в этом случае существует следующая процедура. Сотрудники арендодателя описывают все произведенные работы и перепланировки в помещениях и составляют акт, который предлагается на подпись арендатору, и если арендатор данный акт не подписывает, то достаточно подписей трех сотрудников арендодателя. В идеале к этому акту прикладываются фотографии, произведенных перепланировок и работ. А далее все зависит от того, с какой целью арендатор произвел работы по перепланировке снимаемого помещения. Если собственник не против проведенных ремонтных работ, то арендатор должен получить разрешение от арендодателя и подтвердить оплату согласований этих перепланировок в надзорных органах. В случае если арендодатель не согласен с проведенными арендатором работами, то высказывается предложение и предоставляется срок для приведения помещения в первоначальное состояние. И как крайний вариант, в соответствии с пунктом договора о существенных нарушениях,

арендатор может быть уведомлен о расторжении договора аренды. Без ведома арендодателя арендатор может осуществлять мелкие ремонтные работы при необходимости и в экстренных ситуациях (например, при аварии), а затем обязательно уведомить арендодателя о проведенных работах. И самое важное, все эти действия должны быть прописаны и регламентированы в договоре.

В каком случае УК применяет не фиксированное вознаграждение, а процент от прибыли объекта?



«**Сергей Аулин**, вице-президент компании BlackStone Keeping Company

При комплексном или доверительном управлении УК решает все вопросы, связанные с объектом недвижимости, и может управлять конечным финансовым результатом, а соответственно, и нести за него ответственность. В таком случае УК может применять иную форму вознаграждения, а именно процент от ЕБИТДА (прибыль до уплаты налогов на прибыль, процентов и амортизации). В данном случае УК заинтересована в том, чтобы оптимизировать расходы и увеличивать доходы. При этом у собственника и УК совпадает интерес – увеличение прибыли объекта. Такой подход работай применим и целесообразен при долгосрочном сотрудничестве, то есть когда договор заключается как минимум на 3–5 лет. Собственнику в этом случае гарантируется, что все действия УК совершает в интересах объекта с учетом долгосрочной

перспективы. И никакие оптимизации потом не станут причиной резкого ухудшения состояния объекта или оборудования. Для УК долгосрочный договор тоже интересен, так как положительные результаты (особенно когда объект новый и на стадии запуска) достигаются со временем. И при долгосрочном договоре у УК есть возможность работать на объекте не только в период его становления и налаживания всех процессов, но и после – когда схема управления отлажена и можно получать положительные результаты своего труда.

Каков порядок одностороннего отказа от договора аренды?



«**Валерий Лазебный**, партнер юридической фирмы «АБЕЛЪ»

Вопросы расторжения договоров аренды нежилых помещений до истечения срока их действия зачастую являются предметом судебных споров между арендодателем и арендатором. По общим правилам расторжения договоров, установленным ст. 450 ГК РФ, договор аренды может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон либо в судебном порядке по требованию одной из сторон в случаях, установленных законом (ст. 450, 619, 620 ГК РФ) или договором. Помимо указанных случаев, договором аренды может быть предусмотрена возможность одностороннего отказа от исполнения договора аренды. Последний способ расторжения договора

Столкнувшись со сложной проблемой в своей профессиональной практике? Задайте вопрос нашим экспертам. Электронная почта для вопросов в рубрику «Проблемы и решения»: L.Loma.kina@impressmedia.ru

заслуживает особого внимания ввиду возникающих сложностей на стадии государственной регистрации расторжения договора. Действительно, арендодатель и арендатор в договорах аренды нередко предусматривают порядок одностороннего отказа. Однако воспользоваться таким правом в условиях сложившейся практики едва ли было возможным. Проблема заключалась в том, что регистрирующий орган регистрировал расторжение договора аренды лишь в случае обоюдного согласия сторон по договору либо по решению суда. При обращении одной из сторон с заявлением о регистрации расторжения договора на основании одностороннего отказа от исполнения договора регистрирующий орган в большинстве случаев регистрацию не производил. Ясность в спорный вопрос внес Президиум ВАС РФ. В Постановлении от 16 февраля 2010 г. указано, что при наличии в договоре указания на возможность одностороннего отказа от исполнения договора, регистрирующий орган по требованию стороны, инициирующей такой отказ, обязан зарегистрировать расторжение договора, при этом согласия другой стороны не требуется. Сейчас, когда в решении данной проблемы поставлена точка, сторонам по договору аренды, прежде чем включить в договор условия об одностороннем отказе от исполнения договора, следует заранее оценить для себя последствия такого отказа.

Недвижимость: управление, эксплуатация, обслуживание / Property Facility Management

Москва, ул.Средний и м.Измайлово ООО «Интерес-Медиа, Москва»

with a subsidiary of



Главный редактор: Татьяна Лазарева
Заместитель главного редактора:
Мария Пашаркина
Литературный редактор: Эльмира Буянова,
Ольга Завальна, Елена Сидорова,
Владимир Яценко, Ольга Пирожкова
Оформитель: Александр Фигур
Адрес: Москва
ООО «Интерес-Медиа, Москва»
Бизнес-центр «Медиа» Девид Тагор

Редакционный директор: Екатерина
Кривцова
Коммерческий директор: Татьяна
Матвеева
Менеджеры по рекламе и рекламно-
бизнесу: Екатерина Буянова, Ирина
Мурзина, Илья Гривин
Издатель: Елена Петрова
Руководитель отдела рекламы и маркетинга
рассылки: Екатерина Селиванова

Ведущий менеджер проектов
распространения: Ольга Виноградова
Ирина Чернышова
Надзорный и административный персонал:
Зинаида Желтова,
Виктория Лаврова
Руководитель отдела телемаркетинга:
Ирина Сидорова
Оформитель: Екатерина Татьяна Чернышова,
Анна Воробьева, Анна Колесова

Руководитель по персоналу:
Людмила Мителкова
«Интересность: управление, эксплуатация,
обслуживание Property Facility
Management» - РР 13 Тираж: 5000 экз.
Выход в свет: 5.10.2010
Адрес редакции и издателя: 115191,
Москва, Мещанский пруд, 2,
стр. 5, ял. +7 495 926 2140, Факс:
+7 495 926 2215, www.intermedia.ru