

*Волкова Анастасия Николаевна
студентка 3 курса магистратуры, финансово-юридический факультет
Московский финансово-юридический университет,
Россия, г. Москва
e-mail: anastasiya741@yandex.ru*

*Научный руководитель: Маркина М.В., кандидат юридических наук,
доцент, доцент кафедры гражданского права
Московский финансово-юридический университет
Россия, г. Москва*

ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ

***Аннотация:** Рассматривается целевое назначение нежилой недвижимости для сдачи в аренду. Поднимается вопрос, характеризующий основы и целевое назначение недвижимости, как объекта аренды.*

***Ключевые слова:** аренда, недвижимость, нежилые помещения, арендатор, арендодатель, целевое назначение, собственность, прибыль.*

*Volkova Anastasia Nikolaevna
3rd year master student, Faculty of Finance and Law
Moscow University of Finance and Law
Russia, Moscow*

*Scientific adviser: Markina M.V., candidate of legal sciences,
associate professor, associate professor,
Department of Civil Law,
Moscow University of Finance and Law,
Russia, Moscow*

CHARACTERISTICS OF THE PURPOSE OF NON-RESIDENTIAL REAL ESTATE FOR RENT

***Abstract:** The purpose of non-residential real estate for rent is considered. The question characterizing the basis and purpose of real estate as a rental object is raised.*

***Keyword:** rent, realty, uninhabited premise, tenant, lessor, designated purpose, property, profit.*

В законодательстве существует такое понятие, как целевое назначение. Каждый вид нежилой недвижимости может использоваться только в предусмотренных его статусом целях [1, с. 77].

К примеру, помещение, предназначенное для офисов, не может быть использовано, как цех для производства той или иной продукции. Чтобы разместить в таком здании производство, нужно вначале переоборудовать его и сменить целевое назначение.

Итак, сдача помещений в аренду обязательно должна начинаться с определения целей, для которых арендатор планирует использовать недвижимость.

Законом строго запрещено использовать жилые здания, как коммерческие. Нарушение этого требования может стать причиной привлечения владельца и арендатора к административной ответственности, а потому в интересах обеих сторон вначале уточнить законность запланированной аренды.

Владельцу необходимо узнать у арендатора для каких целей он желает арендовать помещение и озвученный вид эксплуатации зафиксировать в договоре [2, с. 65].

Арендатору обязательно стоит проверить документацию на помещение. Довольно часто целевое назначение указывается во время регистрации недвижимости в Кадастровой палате.

Также в нежилом фонде есть недвижимость, которая не имеет точно прописанного назначения, а потому может использоваться в различных целях.

Сдача в аренду нежилых помещений данного типа значительно проще, однако важно учитывать, что помещение должно соответствовать нормам санитарной и пожарной безопасности для оговоренного вида деятельности.

Особенности данного вида недвижимости:

- она значительно дороже, чем помещения с целевым назначением;
- законодательством разрешается арендовать эту недвижимость по договору субаренды;

— в некоторых случаях использование помещения может оказаться невозможным из-за несоответствия здания установленным законодательством требованиям.

Прежде, чем подписывать договор, вначале стоит уточнить, пригодно ли помещение для развития в нем бизнеса.

Аренда значительно выгоднее, как для арендаторов, так и владельцев. Подписав долгосрочный договор с физическим или юридическим лицом, собственник сможет на протяжении длительного времени получать стабильный доход со своей недвижимости [2, с. 67].

Арендаторы отмечают следующие преимущества аренды:

— Экономность. Не нужно разово вкладывать огромную сумму в недвижимость (особенно это актуально для начинающих предпринимателей, у которых нет возможности купить здание).

— Простота оформления. Чтобы получить недвижимость в эксплуатацию достаточно просто подписать договор аренды.

— Возможность сменить здание. В последующем, арендатор может с легкостью снять другое помещение по более выгодной стоимости, с удобным месторасположением или большей площадью. При этом не нужно будет заморачиваться с поиском покупателей на недвижимость, продажей и т.д. [1, с. 79].

Вместе с развитием предпринимательства, аренда недвижимости с каждым годом становится все актуальней. Как показывает практика, нежилые помещения довольно редко задерживаются на рынке, а арендодатели имеют хороший доход с собственного имущества.

Прежде, чем сдать в аренду нежилое помещение, необходимо учесть следующие особенности данного процесса [3, с. 60]:

— Арендодателем может выступать, как физическое, так и юридическое лицо.

— Сдать в аренду здание может только полноправный собственник или доверенное лицо (при наличии нотариально заверенной доверенности).

— При сдаче недвижимости в аренду, собственник обязан оплатить налог в размере 13% от полученного дохода.

— Чтобы предоставлять здание в аренду на период до 1 года, оформление ИП не обязательно.

При сдаче недвижимости на срок в 1 год и более, нужно:

— оформиться, как индивидуальный предприниматель;

— зарегистрировать договор в Росреестре;

— При нарушении вышеизложенных требований, владелец может быть привлечен к уголовной ответственности (арест на 6 месяцев, штраф 300 000 рублей или 480 часов общественных работ) или административной (штраф от 500 и до 2 000 рублей).

Сдача нежилого помещения в аренду по своей структуре схожа со стандартной процедурой сдачи жилого помещения. Она включает в себя поиск арендатора, подписание с ним договора и регистрацию сделки в соответствующих органах [4, с. 45].

Одна из главных задач при сдаче помещения в аренду – указать адекватную стоимость недвижимости. Чтобы определить соответствующую цену, нужно учитывать много факторов [5, с. 98].

В частности, нужно обратить внимание на:

— площадь помещения;

— целевое назначение, указанное в документах;

— расположение

— наличие коммуникаций;

— наличие транспортной развязки;

— примерную стоимость подобных зданий на рынке недвижимости.

Чтобы сдать недвижимость, как можно быстрее, необходимо поставить цену немного ниже тех, которые указаны другими собственниками.

Определить подходящую стоимость аренды, можно следующими способами:

- самостоятельно изучить действующий рынок и определить цену;
- заказать оценку у специализированного оценщика;
- заказать определение цены у риелтора [4, с. 49].

Довольно часто владельцы недвижимости, не ориентируясь в действующих ценах, занижают стоимость, тем самым делая свой доход значительно меньше [1, с. 87].

При аренде офиса, торгового помещения, ресторана или промышленного помещения у арендодателей возникает ряд различных проблем, включая [3, с. 70]:

- Характеристики недвижимости: арендодатель должен убедиться, что коммерческое использование разрешено для данного имущества и характеристика будет соответствовать определенному типу коммерческого пользования арендатора. Например, как правило, нельзя эксплуатировать ресторан в зданиях офисных помещений.

- Использование имущества. Арендодатель должен обозначить, как арендатор может использовать имущество для своего бизнеса. Арендатор должен указать, какой тип бизнеса он будет вести (недвижимость, финансы и т. д.).

- Право сдавать помещение в субаренду. Арендодатель должен обозначить, имеет ли право арендатор на исключительное пользование нежилого помещения, может ли сдавать в субаренду.

- Эксплуатационные расходы и коммунальные услуги. Арендатор может либо оплатить процент коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, либо фиксированную ставку сверх арендной платы. Арендодатель сам определяет, будет ли арендатор платить арендодателю или же напрямую коммунальным компаниям.

- Парковка. При наличии парковки, она может быть бесплатной (включена в стоимость аренды) или взиматься в качестве дополнительной платы.

— Внесение изменений. Иногда арендатору требуется внести определенные улучшения в помещение, для осуществления своей повседневной деятельности. По закону, он может внести все необходимые изменения, если те в свою очередь, не повлияют на должное функционирование имущества [5, с. 99].

Необходимо обратить внимание на соответствие принадлежности имущества обозначенную в договоре, с фактической [3, с. 65].

В отличие от частной собственности, аренда государственной недвижимости значительно дешевле и выгоднее, а потому многие предприниматели отдают предпочтение именно этой группе недвижимости.

Единственным отличием в данном случае является поиск покупателя. Если частный собственник имеет право сдать свое имущество тому, кому пожелает. То для сдачи муниципальной собственности нужно провести специальный аукцион или торги.

Чтобы сдать нежилое помещение в аренду в данном случае необходимо будет получить одобрение в местной муниципальной службе. После, организовать комиссию и оповестить о запланированном аукционе. В результате, с победителем торгов подписывается договор аренды [5, с. 102].

Максимальный период соглашения – 5 лет. По окончании данного периода договор нужно либо продлить, либо подписать повторно [1, с. 89].

Как правило, недвижимость, которая находится во владении местной администрации, имеет не особо удовлетворительное состояние и требует капитального ремонта. В некоторых случаях вложенные в ремонт деньги вполне оправдывают себя, однако в некоторых случаях подобная сделка может оказаться даже более затратной, чем аренда недвижимости у частника.

Еще один плюс аренды недвижимости, принадлежащей муниципальной службе – это преимущественное право выкупа недвижимости (только в том случае, если договор подписывается на 3 года и больше).

Результат решения многих спорных вопросов напрямую взаимосвязан с условиями подписанного договора, а потому к его составлению нужно отнестись с особой внимательностью.

Список литературы:

1. Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015. 144 с.

2. Романова Е.Н., Шаповал О.В. Гражданское право. Общая часть: Учебник. М.: РИОР: ИНФРА-М, 2017. 202 с.

3. Павлова И.Ю. Гражданское право. Особенная часть. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. 135 с.

4. Шагиева Р.В. Генезис, современное состояние и развитие юридической науки // Сборник статей Актуальные проблемы права. М., 2015.

5. Сергеев А.Н., Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник. Часть 3. М.: Проспект, 2018. 379 с.