

Не для жизни, а для работы

Спрос на коммерческую недвижимость в Твери с каждым годом все выше

Безусловно, самой привлекательной перспективой является покупка помещения для своего бизнеса. Однако такие инвестиции доступны далеко не всем предприятиям и организациям как в силу стоимости, так и в результате дефицита нежилых помещений. О том, как правильно выбрать офис или торговую площадь для своего бизнеса, рассказывает специалист отдела аренды и коммерческой недвижимости компании «СовИнвест» Левон АВТАНДИЛОВ:



— Альтернативой приобретения коммерческой недвижимости является ее аренда. Так можно найти помещение под офис, магазин или склад без особых вложений. Безусловно, срок использования помещения в таком случае является ограниченным условиями договора, однако если сделка проведена правильно, арендаторы не столкнутся с неприятными сюрпризами.

Сегодня цены на аренду коммерческой недвижимости по-прежнему существенно зависят от объекта: на стоимость оказывают влияние место, этажность, наличие оборудования, ремонта, удобство расположения, подъезда и парковки. Цены на складские помещения, производства, промзоны начинаются от 150 до 350 рублей за 1 кв. м. Стоимость аренды 1 кв. м офисного помещения в Тве-

ри стартует от 450-500 рублей. В крупных торговых центрах цена за 1 кв. м выше — от 700 до 1000 рублей. Самая популярная категория на рынке недвижимости — это офис, расположенный на первом этаже с отдельной входной группой. Чаще всего покупателями становятся юридические компании, медицинские центры, салоны красоты. Предприниматели предпочитают платить больше за аренду (к примеру, на бульваре Радищева или на Тверском проспекте цена за 1 кв. м достигает 2600 рублей). Таким образом, удобное расположение и минимальные вложения в рекламу обеспечивают большой поток покупателей на центральных улицах города.

Вне зависимости от вида недвижимости основным документом при таких операциях является договор найма нежилого помещения. Даже если этот документ не нужно регистрировать, в любом случае, он должен быть составлен. То, каким образом составляется договор найма в случае с коммерческой недвижимостью, в наибольшей степени определяется тем, какое именно помещение сдается в аренду.

Сегодня большинство площадей, предлагаемых в аренду, — свободного назначения. То есть не требуется специального разрешения на занятие тем или иным видом деятельности. Если вы хотите открыть салон красоты, будет достаточно одобрения собственника помещения, а также согласования с жильцами дома. Вопрос о получении санитарно-эпидемиологического соответствия должен решить сам арендатор. Однако если вы планируете открыть ресторан или кафе (что подразумевает производство), вам потребуются не только согласие жильцов, но и подтверждение права деятельности у ряда официальных структур.

Нужно обратить внимание, что если сделка проводится с недвижимостью, находящейся в муниципальной или федеральном фонде, вне зависимости от срока найма договор должен быть строго зарегистрирован, на заключение сделки должны быть получены соответствующие разрешения. Если сдаваемое помещение имеет конкретного собственника, регистрация договора осуществляется в случае, когда срок превышает 11 месяцев. Кратковременное сотрудничество обычно не регистрируется.

В договоре аренды также обязательно должно быть указано и подробно описано само помещение. Прописывается не только адрес, но и площадь, этажность, тип строения, подробный план. В документе должно быть определено, какими именно правами на сдаваемое помещение обладает арендодатель. Убедитесь, что он имеет право сдавать данное помещение, иначе такой договор не будет иметь юридической силы.

В случае перевода из фонда жилой недвижимости в категорию нежилого помещения, а также при получении свидетельства и других правоустанавливающих документов указывается, под какой именно вид деятельности было переведено данное помещение. В Твери большинство помещений, располагающихся на первых этажах жилых домов, уже переведены под «торговлю непродовольственными товарами». Именно такая формулировка юридически позволяет осуществлять несколько видов деятельности.

Необходимо обратить внимание на раздел договора, где обозначены права и обязанности сторон, а также ответственность, которую каждая из них несет в случае невыполнения. В договоре найма нужно полностью прописать полный размер аренды, а также условия, при которых арендодатель может изменить эту сумму. Кстати, одним из наиболее эффективных способов убедить собственника снизить цену является экспертное заключение об оптимальной арендной ставке. Также следует указать и право арендодателя на получение дополнительных услуг (использование автомобильной стоянки, уборка, ремонт помещения и т.д.).

При соблюдении всех условий договор найма заверяется у нотариуса, после чего документы можно будет регистрировать.

Как экономить на команде 20% и при этом получать ее поддержку?



Тарифы для бизнеса: платите меньше, говорите, как привыкли

- Минуты дешевле, чем в обычных тарифах, потому что покупаются оптом
- Сотрудникам можно установить ограничение по расходам
- Неизрасходованный остаток предоплаченной суммы переходит на следующий месяц

Тариф «Эксперт»

(4822) 57 36 36, tele2.ru

TELE2 Для дела

Указана экономия в руб./мес. по сравнению с тарифом Tele2 «Все на связи» при среднем профиле потребления услуг связи абонентом. Подключение доступно для юридических лиц и ИП. Тариф действует при нахождении абонента на территории Тверской области.

На правах рекламы.

Скидка 10%
предъявителю купона

СовИнвест
ГРУППА КОМПАНИЙ

НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИИ
ЛОГИСТИКА
ПРАВО

Тел.: (4822) 63-12-33, 8-800-550-01-02
Адрес: г.Тверь, ул. Советская, 54
г.Тверь, Тверской пр-т, 9
info@sovinvest.org www.SovInvest.ru