

## Вниманию арендатора: где предел расходов по аренде?

При заключении договоров аренды помещений в торговых или бизнес-центрах стандартной практикой является включение в плату таких видов платежей, как непосредственно арендная плата, расходы за потребленные коммунальные услуги, эксплуатационные расходы. В отличие от размера арендной платы, четко устанавливаемого сторонами, в договорах аренды порой наблюдается недостаточная конкретизация пределов возмещения арендатором расходов арендодателя, что может повлечь неблагоприятные последствия, в первую очередь для арендатора.

Следует обращать особое внимание на формулировки соответствующих положений договора, чтобы избежать возложения на арендатора обязанности по компенсации необоснованных расходов. Проанализируем типичные из них на предмет рисков для сторон.

---

17 июня 2019



**Ходасевич Алеся**  
юрист ИООО «Сорайнен и партнеры»

---

## Что является коммунальными и эксплуатационными расходами?

При определении порядка компенсации арендатором расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги сторонам необходимо при заключении договора аренды согласовать перечень видов таких услуг, а также порядок расчета и оплаты их стоимости.

Обычно к коммунальным услугам относятся: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение (сбор, вывоз, обезвреживание) с твердыми коммунальными отходами.

### **Справочно.**

*Техническое обслуживание здания — организационно-технические мероприятия по поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем, осуществлению работ по подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам года (п. 2 Рекомендаций).*

Подробное определение эксплуатации здания как недвижимого имущества содержится в п. 2 Рекомендаций Межведомственной рабочей группы для обеспечения оперативного рассмотрения вопросов распоряжения государственным имуществом <...> от 06.07.2012 № 16 «По расчетам расходов по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на коммунальные и другие услуги» и включает в себя мероприятия по содержанию и техническому обслуживанию здания, сооружения.

Содержание здания — организационно-технические мероприятия по контролю и ограничению в соответствии с требованиями проектной и нормативной документации

нагрузок и других воздействий на элементы здания, по обеспечению установленных санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей к зданию территории (п. 2 Рекомендаций).

К эксплуатационным услугам могут быть отнесены услуги по охране и обслуживанию систем охранно-пожарной сигнализации, по санитарному содержанию мест общего пользования в здании.

## **Возмещение стоимости эксплуатационных услуг, потребляемых третьими лицами**

*Формулировка:*

*«Арендатор возмещает стоимость коммунальных услуг, фактически потребленных в месяце аренды, которая исчисляется по показаниям счетчиков по зданию в целом (в случае отсутствия в иных помещениях здания арендаторов и неосуществления коммерческой эксплуатации таких иных помещений непосредственно их собственниками)»*

или

*«Арендатор возмещает стоимость коммунальных услуг, фактически потребленных в месяце аренды, которая исчисляется пропорционально отношению площади арендованного помещения к площади всех иных помещений в здании, сданных в аренду и (или) коммерчески эксплуатируемых непосредственно их собственниками».*

Расчет величины возмещаемых коммунальных расходов поставлен в зависимость от факта коммерческой эксплуатации иных, помимо арендованного, помещений в здании.

Вместе с тем если такое иное помещение будет, к примеру, использовано арендодателем — собственником в иных целях, то стоимость всех фактически затраченных при этом коммунальных услуг должна быть оплачена арендатором, что явно ухудшает его положение.

*Формулировка:*

*«Арендатор возмещает стоимость эксплуатационных услуг пропорционально отношению площади арендованного помещения к общей площади всех помещений в здании, сдаваемых в аренду».*

### **Рекомендация.**

*Арендатору необходимо оценивать риск возложения на него обязанности по компенсации расходов на услуги, потребляемые арендодателем или третьими лицами.*

В рассматриваемой ситуации имеет место стандартная формулировка, которая, тем не менее, не учитывает следующие обстоятельства:

— в состав эксплуатационных расходов входят расходы на содержание и эксплуатацию подземной парковки;

— доступ на парковку предоставлен не только арендаторам, но также любым третьим лицам (например, посетителям торгового центра) на платной основе при наличии свободных мест.

Таким образом, расходы на содержание и эксплуатацию парковки в полном объеме возложены на арендаторов, в то время как плата, взимаемая с третьих лиц за использование парковочных мест, относится к арендодателю — собственнику здания, что приводит к дисбалансу интересов сторон.

При аренде имущества, находящегося в государственной собственности, в собственности хозяйственных обществ с долей (акциями) более 50 % акций Республики Беларусь (ее административно-территориальных единиц), не предусмотрена компенсация каких-либо иных расходов арендодателя за счет арендатора, а при аренде помещения в торговом центре для организации и осуществления розничной торговли — прямо запрещено взимание с

арендаторов иных платежей ([п. 7 Положения о порядке определения размера арендной платы](#) <...>), утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150).

## Дополнительные расходы

При определении условий договоров аренды имущества, находящегося в собственности физических и частных юридических лиц, стороны руководствуются принципом свободы договора ([ст. 2 ГК](#)), что опосредует указание в договорах аренды и иных расходов, подлежащих возмещению арендатором.

На практике встречается различное наименование таких дополнительных расходов: они могут быть включены в состав эксплуатационных расходов или выделены в самостоятельную группу (операционные расходы (на управление и административно-техническое обслуживание центра)).

Во избежание возможных споров сторон и ненадлежащего исполнения арендатором обязанностей по возмещению дополнительных услуг (при несогласии с выставляемыми арендодателем документами на оплату вне зависимости от их наименования в договоре аренды) следует четко указывать состав, характеристики, а при необходимости и процедуру оказания услуг, возмещаемые арендатором расходы.

## Состав расходов по содержанию общих мест пользования

*Формулировка:*

*«Арендатор возмещает расходы по управлению зданием, включая расходы на содержание мест общего пользования, пропорционально отношению площади арендованного помещения к общей площади всех помещений в здании, сдаваемых в аренду».*

Необходимость выполнения работ, направленных на поддержание удовлетворительного состояния мест общего пользования, представляется разумной.

### **Рекомендация.**

*Сторонам необходимо четко определить виды расходов на содержание мест общего пользования в договоре аренды.*

Также арендаторами может быть согласован наем администратора центра для упрощения взаимодействия с арендодателем — собственником здания и оказания содействия в пользовании арендованными помещениями (при необходимости оперативного устранения неисправностей инженерных сетей в помещениях).

Вместе с тем арендаторы могут отказаться погашать расходы на украшение холлов центра и на администрирование сайта центра, посчитав их чрезмерными и необоснованными.

## Соблюдение интересов арендатора

*Формулировка:*

*«Расходы на текущий ремонт мест общего пользования несет арендодатель. Впоследствии указанные расходы возмещаются арендатором пропорционально отношению площади арендованного помещения к общей площади всех помещений в здании, сдаваемых в аренду».*

На первый взгляд это стандартная формулировка, которая соответствует интересам арендатора. Однако на практике имели место случаи, когда арендодатель при проведении текущего ремонта мест общего пользования ненамеренно оформил холл центра в корпоративных цветах конкурента одного из арендаторов. При этом с формальной точки зрения арендодатель добросовестно выполнил свои обязанности, поскольку договор не

предусматривал предварительное согласование проведения работ по текущему ремонту мест общего пользования с арендаторами.

**Рекомендация.**

*Сторонам следует определить случаи, в которых действия арендодателя по содержанию мест общего пользования должны согласовываться с арендатором.*

В то же время новое оформление холла мешало нормальному ведению бизнеса арендатором, поскольку вводило в заблуждение его потенциальных клиентов. В результате между сторонами возник спор: арендатор не только отказался возмещать причитающуюся часть понесенных арендодателем расходов, но также требовал переделать оформление холла.

## Что такое расходы на маркетинг?

В случаях аренды помещений в торговых центрах на арендатора также может быть возложена обязанность по возмещению так называемых маркетинговых расходов, направленных на повышение привлекательности торгового центра и, соответственно, увеличение посещаемости торгового центра и расположенных в нем объектов арендаторов.

**Справочно.**

*Маркетинговыми и сопутствующими услугами могут являться:*

- организация маркетинговых мероприятий («черная пятница» и др.);
- координация маркетинговых программ всех арендаторов торгового центра;
- организация сопутствующих развлечений (фотозоны; семейные мероприятия);
- праздничное и тематическое украшение торгового центра и др.

К маркетинговым и сопутствующим услугам могут относиться, в частности:

- исследования рынка в целом и посещаемости конкретного торгового центра;
- расходы на размещение рекламы (в торговом центре, на прилегающей территории, на территории всего города);
- размещение рекламных роликов и материалов в средствах массовой информации и сети Интернет.

Во избежание споров при исполнении договора аренды следует четко определять виды услуг, расходы на которые будут возмещаться арендатором, необходимость и условия предварительного согласования связанных с маркетинговыми услугами действий арендодателя, а также наличие или отсутствие сопутствующих обязанностей арендаторов.

**Справочно.**

*Договор аренды может предусматривать порядок возмещения соответствующих расходов арендодателя по итогам приемки оказанных услуг (выполненных работ) за истекший месяц.*

Важно предусмотреть в договоре аренды порядок и пределы возмещения соответствующих маркетинговых расходов. Обычно за счет ежемесячных фиксированных платежей формируется маркетинговый фонд для погашения расходов на проведение маркетинговых мероприятий.

## Нестандартные расходы на маркетинг

**Пример.**

*В целях повышения привлекательности торгового центра и увеличения площадей для размещения логотипов арендаторов собственник здания провел строительно-монтажные работы по изменению фасада здания, отнеся данные расходы к маркетинговым.*

**Рекомендация.**

*Необходимо предварительно согласовывать с арендаторами услуги, выходящие за рамки обычно оказываемых (например, маркетинговых).*

Итак, конфликт возник между арендодателем и несколькими арендаторами по следующим причинам:

- стоимость проведенных работ превышала размеры сформированного маркетингового фонда, в связи с чем арендодатель выставил к оплате арендаторами дополнительные суммы;
- строительно-монтажные работы препятствовали нормальной деятельности арендаторов в помещениях, расположенных близко к фасаду здания, в связи с повышенным уровнем шума, не позволяющим посетителям комфортно находиться в помещениях;
- арендаторы, чей логотип либо ранее уже был размещен, либо по-прежнему не был размещен на фасаде здания, отказывались от возмещения соответствующих расходов.

Таким образом, инициатива арендодателя хоть и была направлена на повышение привлекательности торгового центра, однако выходила за рамки обычно оказываемых маркетинговых услуг и очевидно нуждалась в предварительном согласовании с арендаторами помещений.

## **Предварительное согласование специфических условий**

**Пример.**

*Арендатор ежемесячно перечисляет арендодателю фиксированный платеж, предназначенный для возмещения маркетинговых расходов арендодателя, в том числе по украшению торгового центра в праздничные периоды.*

**Рекомендация.**

*Арендатору необходимо учитывать правила пользования торговыми центрами во избежание штрафных санкций, предусмотренных локальными актами арендодателя.*

Итак, арендатор добросовестно возмещал причитающиеся расходы в установленном договором порядке. Более того, арендатор самостоятельно украшал свои помещения в оговоренные праздничные периоды с соблюдением внутреннего корпоративного стиля.

При этом конфликт с арендодателем возник ввиду наличия в правилах пользования торговым центром оговорки о предъявлении арендатору штрафа в случае оформления арендуемых им помещений не в соответствии с единым стилем украшения торгового центра.

Представляется целесообразным заранее оговаривать в договоре аренды порядок предварительного согласования схемы оформления торгового центра с арендаторами или схемы оформления отдельных помещений с арендодателем.