



ПЕРЕЧЕНЬ
существенных коммерческих условий аренды помещений в ТЦ
для розничной торговли с максимальной защитой интересов арендатора - ритейлера

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НАСТ

Рабочая группа	
Руководитель	Рубен АРУТЮНЯН (HENDERSON)
Состав	Евгений БУТМАН (IDEAS4RETAIL), Борис КАЦ (ЛЕОНАРДО), Василий ГЛАЗОВ (HENDERSON), Ирина ЛЕДЯНКИНА (ZENDEN), Наталья НОВИЧКОВА (РИГЛА), Николай БОГАТИЩЕВ (МЕГАФОН РИТЕЙЛ), Татьяна КУТУЗОВА (IDEAS4RETAIL), Максим ЗАЛАЗАЕВ (INVENTIVE RETAIL GROUP), Светлана БАММАТОВА (ЛЕОНАРДО)



Полная и всесторонняя фиксация существенных коммерческих условий на стадии переговоров с арендодателями в ВТС является основой для оперативного согласования и подписания договоров аренды. В настоящем перечне приводятся собранные на основании опыта компаний НАСТ положительные и отрицательные для ритейлера практики. На основании перечисленных ниже условий рекомендуется разработка ВТС каждой компанией для использования его в переговорах и защите интересов как арендатора.

Блок	
С	Заключение договора на стадии строительства ТЦ
Д	Заключение договора на стадии действующего ТЦ
ПД	Профильная деятельность, т.е. ежедневная коммерческая деятельность арендатора в помещении
Р	Расторжение договора, возврат помещения
Вес	
1	Исключительная компетенция руководства
2	Компетенция других служб арендатора
Тип	
Р	Первоочередное внимание подразделения, отвечающего за развитие и коммерцию, в т.ч. подразделение продаж, финансовое подразделение.
Ст	Первоочередное внимание подразделения, отвечающего за строительство магазина



- М Первоочередное внимание подразделения маркетинга
- Ю Первоочередное внимание юридического подразделения и иных подразделений общего блока

Условие	Комментарий	Блок	Вес	Тип
валюта договора	рубль если нет, то обязательно коридор	С/Д/ПД/Р	1	Р
% с оборота	определить период. Возможно увеличить с месяца до квартала включение в расчет разных видов фиксированной арендной платы	ПД	1	Р
ограничение от оборота	предусмотреть нормирование максимального размера арендной платы (АП) в соотношении с товарооборотом / выручкой. В случае превышения АП на установленном процентом - уплачивается АП не более процента. предусмотреть расчетный период включение в расчет разных видов фиксированной арендной платы	ПД	1	Р
индексация	ссылка на ИПЦ либо конкретный процент по всем составляющим арендной платы	ПД	1	Р



порядок: по согласованию сторон, уведомительный односторонний арендодателя, автоматическая индексация "индексационные" каникулы - например неприменение индексации в течение первых двух лет

площадь	порядок определения площади: по БТИ, стандарт ВОМА (внесение колонн и площадь по внешней стене)	С/Д	1	Р/Ст
	установить максимальный процент увеличения площади (например, 5 %) после обмера как основание для сохранения общей арендной платы за помещение	С/Д	1	Р/Ст
арендодатель	аренда либо субаренда, но в любом случае титульный владелец, с подтверждением в виде соответствующих документов	С/Д	2	Ю
срок	начало срока с даты коммерческой деятельности, а не с даты подписания договора, в т.ч. по индексации регистрация договора, если больше 11 месяцев не переподписывать Краткосрочные договоры аренды (КДА) каждые 11 месяцев / автоматическая пролонгация с правом на отказ	С/Д/ПД/Р	1	Р

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НАСТ



	устанавливать общий срок долгосрочной аренды с пролонгацией краткосрочного договора в рамках этого общего срока (если не успели зарегистрировать в первые 11 месяцев)			
дата оплаты аренды	в текущем месяце, а не в предшествующем / или в последующем месяце за предыдущий	ПД	2	Р
документы	Обязательное предоставление арендодателем разрешения на ввод здания в эксплуатацию, кадастрового паспорта, свидетельство о праве собственности.	С/Д	2	Ю
арендные платежи	Состав: фиксированный платеж, % с оборота. Минимизация видов арендных платежей	ПД	1	Р
оборот	исключение из оборота возвратов, авансов от подарочных карт, интернет продаж, оптовых продаж налогообложение: оборот должен быть без НДС, если аренда без НДС обязательный учет системы налогообложения арендодателя - с НДС или без НДС. Если без, то корректировка ставок валюта: только в рублях без перерасчета в иную валюту	ПД	1	Р



переменная аренда	состав: коммунальные услуги только в помещении по счетчикам, исключение оплаты за МОП	ПД	1	Р
негативное воздействие на окружающую среду	должен оплачивать и сдавать отчетность арендодатель	ПД	2	Ю
плата за утилизацию ртути содержащих ламп и организация процесса	рассмотреть возможность возложения обязанности на арендодателя	ПД	2	Ю
обеспечение	<p>вид: депозит или Банковская гарантия</p> <p>размер - не более двух месяцев с обязательным зачетом за последние месяцы аренды</p> <p>в случае, если зачет не предусмотрен или не возможен - установить разумный срок на возврат депозита при расторжении.</p> <p>в случае снижения размера арендной платы - предусмотреть снижение размера депозита и возврат его части арендатору, а также пропорциональное снижение размера банковской гарантии.</p> <p>удержание из депозита только с соблюдением предварительного претензионного порядка.</p>	С/Д/ПД/Р	1	Р



оплата государственной пошлины	50/50		С/Д/ПД/Р	2	Ю
оплата за кадастровый учет	за счет арендодателя		С/Д/ПД	2	Ю
неотделимые улучшения	максимум отделки - признается неотделимыми улучшениями. Возврат помещения арендодателю после аренды - в состоянии с учетом неотделимых улучшений, без платы за приведение помещения в первичное состояние и т.д.		С/Д/Р	2	Ст
ремонтные работы	срок не менее двух месяцев кто и за чей счет делает / а также приводит помещение в первоначальное состояние ответственность за перенос сроков техническая документация от арендодателя, согласование проекта - от арендодателя в строго регламентированные сроки		С/Д	2	Ст
состояние помещения	полы со стяжкой, система пожаротушения работоспособная		С/Д	2	Ст
эксплуатационная ответственность арендатора	разграничение эксплуатационной ответственности с тем, чтобы в зону ответственности арендатора попадали только участки коммуникаций в помещении.		ПД	2	Ю

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НАСТ



открытие ТЦ

четко предусматриваются сроки открытия, в т.ч. торжественного открытия

в случае нарушения сроков более чем на х месяцев - право на расторжение договора арендатором и возврат внесенных платежей или штрафы для арендодателя, возврат понесенных расходов на рср и проч.

С

1

Р

скидка при отстувии якорного арендатора (якорных) или их выходе - скидка на весь период отстувия якорного арендатора не менее 30% .

С/Д/ПД

1

Р

заполняемость процессе работы

ТЦ

в скидка за "незаполненность" ТЦ. Например 50% заполненность - 50% скидка.

С/Д

1

Р

временная работы

приостановка

предусмотреть освобождение от всех видов арендной платы в случае временной приостановки деятельности по обстоятельствам, за которые арендатор не отвечает (ремонт ТЦ, эвакуация, учения и т.д.) / Право арендатора не платить АП в случае вынужденного простоя, начиная с 5-го часа. Перечень обстоятельств указывается в ДА.

ПД

2

Р

реклама

на фасаде
навигация внутри ТЦ

ПД

2

М



		условия оплаты обязательная реклама на фасаде и наличие у ТЦ согласованной с органами власти концепции			
разгрузка		режим (ночная или весь день) условия: отдельная или по графику возможность заезда на еврофурах невозможность запрета на погрузку / разгрузку товаров	ПД	2	Р
приоритетная арендатора в помещениях ТЦ	зона общих	невозможность устанавливать не стационарные торговые точки перед витринами, входом, а также в зоне х метров от входа в помещение / за нарушение запрета - штраф.	ПД	2	М/Р
страхование		разумная рыночная стоимость и обоснованный размер страховой суммы список страховых компаний, а не только одна, определенная арендодателем вид страхования: товары, помещение (предлагаю отказываться от страхования конструктива и страховать только отделку), гражданская ответственность	ПД	2	Ю



расторжение

невозможность немотивированного расторжения арендодателем договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением за х месяцев

ограничение нарушений, по которым арендодатель имеет право на расторжение

ограничение штрафов со стороны арендодателя и исключение штрафов за одностороннее немотивированное

расторжение со стороны арендатора

расширенный перечень нарушений со стороны арендодателя, при которых возможно одностороннее расторжение арендатором без уведомления за х месяцев, в том числе: а) смена концепции ТЦ; б) невозможность использования помещения по назначению, при этом назначением является коммерческая торговая деятельность; в) невозможность использования помещения по назначению при невозможности ввоза товара, нарушении температурного режима и т.д.

Право на одностороннее расторжение арендатором при отсутствии якорного арендатора в ТЦ в течение более двух месяцев.

Право арендатора на досрочное расторжение ДА с выплатой компенсации со стороны арендодателя и с возвратом суммы обеспечения.

Р 1 Ю



ответственность	ограничение ответственности арендатора фиксированной денежной суммой или количеством размеров месячной арендной платы					
	установление ответственности арендодателя		ПД	2	Ю	
	вся ответственность арендатора - только с соблюдением предварительного претензионного порядка.					
	Право арендатора не платить АП (части АП) в случае нарушения арендодателем пункта про эксклюзив.		ПД	1	Р/Ю	
клининг	возможность выбора компании арендатором		ПД	2	Ю	
охрана	возможность выбора компании арендатором		ПД	2	Ю	
система пожаротушения	зона ответственности арендодателя		ПД	2	Ю	
санитарные нормы	температура, кондиционирование - обязанность арендодателя		ПД	2	Ю	
посещаемость ТЦ	предоставление данных по посещаемости		ПД	2	Р	
маркетинговые платежи	размер отчетность перед арендатором		ПД	2	М	

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НАСТ



коммунальные платежи	подтверждения размера					
	ограничение	определенной	суммой			
	максимума			ПД	2	Р
	запрет на отключение	услуг				
	арендодателем в качестве штрафной меры					

недопустимые условия договора, которые мы рекомендуем не включать в ВТС и в договоры

Оплата коммунальных услуг, включая оплату КУ общих зон по методикам (формулам) арендодателя, что трудно для оценки. Порядок контроля за показателями, как правило, не определен. Невключение в состав АП некоторых видов платежей: коммуналки, сервисных сборов и т.п.

Плата с оборота: чрезмерное количество отчетных документов - ежедневный, еженедельный, ежемесячный статотчеты, далее - квартальный и годовой отчет для расчета платы. Составление годового (ежеквартального) отчета лицензированным аудитором так же является негативным условием ДА. Подключение кассовых аппаратов арендатора к автоматической системе учета продаж должным образом не шифруется, а также такое подключение запрещено лицензией на ПО.

Обеспечение: правоувеличения размера обеспечения арендодателем в случае нарушения арендатором любого условия договора.
Банковская гарантия принимается только от определенных арендодателем банков, при этом форма гарантийного письма предлагается также арендодателем.



Расторжение ДА арендодателем: состав убытков арендодателя, которые должны быть возмещены арендатором в случае досрочного расторжения ДА, включает в себя перечень, который может расширительно толковаться по усмотрению арендодателя, размер таких убытков не может быть оценен даже приблизительно, например, убытки вызванные:

- любыми действиями арендодателя по подготовке к расторжению договора, включая расходы на услуги внешних агентов по поиску новых потенциальных арендаторов, оказанные до даты расторжения, проведению экспертизы состояния помещения, расходы на ремонтные работы помещения и коммуникаций в нем, приведение помещения в исходное состояние, хранение и перемещение имущества арендатора;
- административные расходы, вознаграждение юридических консультантов, упущенную выгоду арендодателя в виде не полученной АП за весь срок договора.

Негативное основание расторжения ДА по инициативе арендодателя для торговых сетей: имеет место нарушение арендатора по любым предварительным договорам и / или договорам аренды, заключенным между сторонами в отношении иных помещений.

Оснований расторжения ДА по инициативе арендодателя, которые находятся вне контроля арендатора и когда возможно злоупотребление правом со стороны арендодателя:

- наступление неблагоприятных обстоятельств, объективно свидетельствующих о том, что арендатор в скором времени не сможет исполнять свои обязательства по договору;
- сумма валового оборота арендатора на единицу измерения площади за отчетный период на 20 % ниже средней суммы валового оборота на единицу измерения площади аналогичного арендатора в ТЦ за последний отчетный период;
- в случае причинения вреда репутации ТЦ в результате ведения арендатором коммерческой деятельности в помещении.