

Как защититься арендатору

Малый бизнес лишается площадей из-за ошибок в заключенных договорах аренды.

Владелец шиномонтажа «Шин Шинич» Игорь Каблуков лишился помещения перед началом прибыльного сезона, когда автовладельцы меняют летнюю резину на зимнюю. «После 3 лет работы владельцы торгового комплекса расторгли договор аренды в одностороннем порядке без объяснения причин», — рассказывает Игорь Каблуков.

С подобной проблемой малые предприятия сталкиваются регулярно. «Судебная практика по спорам о расторжении договоров очень обширная. Думаю, случаев выселения арендаторов частного имущества не меньше, чем государственного», — говорит Вера Рябова, юрист практики недвижимости и градостроительства компании Rightmark group.

Хозяин — барин

Помещение площадью 380 м² по адресу: ул. Седова, 13, которое Игорь Каблуков арендовал у ИП «Минакова И», теперь обсточено и опечатано. «Сейчас я остался без средств к существованию. Насколько мне известно, владельцы нашли фирму, готовую платить больше, хотя нам повышения арендных ставок не предложили. В августе нас начали настойчиво просить съехать», — рассказал Игорь Каблуков. Он отметил, что задолженности по аренде у ООО «Шин Шинич» были, но давно уже погашены. По подсчетам предпринимателя, за 3 года работы он потратил на аренду помещения более 9 млн рублей и только теперь по этому адресу у предприятия сформировалась постоянная клиентская база, и оно начало работать в плюс. В управляющей компании, которая легло за ключом с предпринимателем новый договор, комментировать ситуацию отказались.

Знание кодекса защитит

По мнению экспертов, у владельцев может быть множество личных мотивов



→ Игорь Каблуков, гендиректор компании «Шин Шинич», хочет жить по закону. ФОТО: РОМАН КИРЯЦЕВ

для замены одного арендатора другим. Но расторгнуть договор и выселить неугодного предпринимателя можно, если он допустил несколько существенных нарушений условий договора.

«Некоторые из таких нарушений отнесены Гражданским кодексом к числу безусловных оснований для принудительного расторжения договора. При этом они могут быть даже не прописаны в договоре», — отмечает Вера Рябова.

Всего таких причин четыре. Во-первых, если арендатор пользуется по-

мещением с существенным нарушением условий договора или если таких нарушений было много.

Во-вторых, если помещение при арендаторе изменилось в худшую сторону. Третьим основанием для расставания сторон могут стать задержки по арендной плате более 2 раз подряд. Четвертая причина — невыполнение капремонта, если это вменяется в обязанности арендатору.

Особая строчка

Кроме этих базовых требований, установленных законом РФ, стороны могут дополнять их по своему вкусу. Например, владельцы помещений могут прописать в договоре возможность по его расторжению во внесудебном, одностороннем порядке. Такое условие должно насторожить — предприниматель должен оценить будущие риски, перед тем как поставить свою подпись в документе. Во всех остальных случаях договор аренды может быть расторгнут исключительно в суде, заявила Вера Рябова.

Лишиться помещений, арендованных у города, можно также из-за дополнительных условий. Например, из-за нарушения правил по размещению рекламы на фасаде.

ИННА ШУБИНА
inna.shubina@dp.ru

«Красная кнопка» для бизнесменов

СПб. В правительство РФ внесен проект федерального закона «Об уполномоченном по защите прав предпринимателей». На омбудсмена возложен функции защиты компаний в суде.

До 1 декабря 2012 года все законодательные и организационные вопросы по созданию института бизнес-уполномоченного в России будут решены.

Законопроект предусматривает серьезные полномочия для этой должности.

Например, уполномоченный и его помощники будут от имени предпринимателей защищать в суде их права.

Также разрабатывается специальная карта, в которой детально пропишут, куда и в каких случаях обращаться предпринимателям, столкнувшимся с последствиями или произволом. Она называется «Красная кнопка».

Скорая помощь

Александр Абросимов, и.о. председателя петербургского отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия», назвал «Красную кнопку» скорой помощью для бизнеса.

«Ведь за положенные 30 дней рассмотрения обращений и жалоб предпринимателей в госорганах на непроверенные действия многие компании могут быть полностью уничтожены», — продолжает Александр Абросимов.

В целом, по его словам, с созданием института бизнес-уполномоченного

у предпринимателей наконец-то появится законодательно закрепленный институт для эффективной работы с государством — исполнительной властью, силовыми структурами.

Накипело

Необходимость появления института бизнес-омбудсмена давно назрела, согласно Ирина Иванова, депутат Законодательного собрания Петербурга, член постоянной комиссии по промышленности, экономике и собственности.

«Причин множество: от рейдерских захватов собственности и ущемления прав малых и средних компаний в угоду крупному бизнесу до незаконных проверок и непродления договоров аренды», — говорит Ирина Иванова.

Депутат убеждена, что в компетенцию бизнес-омбудсмена, кроме защиты прав предпринимателей в суде, должны входить также расширенные полномочия для досудебной защиты.

Это так называемые превентивные меры, которые, по ее мнению, также необходимо закрепить в законе.

«К ним я бы отнесла обязанность органов госвласти письменно отвечать на обращения омбудсмена с раскрытием полной и достоверной информации и ответственность за нарушение данной нормы. А также возможность участия омбудсмена в проводимых органами прокуратуры проверках», — убеждена Ирина Иванова.

АННА ДЖАНИБЕКОВА
anna.djanibekova@dp.ru

Научат быть социальным

Высшая школа менеджмента СПбГУ открыла набор на участие в программе дополнительного профессионального образования «Управление проектами в области социального предпринимательства». Кроме получения прибыли, социальное предпринимательство решает социальные проблемы в обществе. Участие для предпринимателей бесплатное, обучение финансируется фондом Сити, на реализацию программы в 2012–2013 годах им выделено \$150 тыс. Продолжительность программы — 5 месяцев, всего планируется обучить две группы (по 50 человек каждая).

«Мы готовы рассматривать заявки и от действующих социальных предпринимателей, и от тех, кто планирует посвятить себя этому виду деятельности», — говорит Юрий Благов, руководитель программы.

По его словам, социальное предпринимательство — относительно новое явление в современном бизнесе. «Мы бу-

дем учить слушателей современному менеджменту, который выходит за целевые рамки максимизации прибыли, но от этого не становится менее эффективным», — отмечает Юрий Благов.

По словам Руслана Беляева, управляющего филиалом ЗАО «КБ «Ситибанк» в Петербурге, Сити инвестирует в программы по развитию предпринимательства в России уже более 10 лет. «Мы перешли к обучению именно социальному предпринимательству, так как все чаще наблюдаем, что предприниматели стремятся создать бизнес на основе социальных идей», — отмечает он.

Развитию социального предпринимательства способствуют также частные фонды, например, фонд Вагита Алекперова «Наше будущее» предоставляет предпринимателям беспроцентные займы до 2 млн рублей и проводит обучение по развитию своего бизнеса.

АННА ДЖАНИБЕКОВА
news@dp.ru

ДП Реклама
продажа/покупка
земельных
участков

Выходит: понедельник, вторник, среда, четверг
Отдел рекламы:
тел. 326-9744, 326-9719
факс 326-9740

estate line
строительный портал
Здесь
продают и покупают
земельные
участки
EstateLine.Ru

ПРОДАЖА
УЧАСТОК
от собственника
S=18 712 м²
все коммуникации
ЛО., г. Ивановгород
берег р. Нарвы
956-55-27

Организация
ПРОДАЕТ УЧАСТОК
угол Октябрьской наб.
и просп. Большевиков
2,4 Га
все коммуникации, собств. ТП
зона ПД
(производственно-складская
и общественно-деловая
застройка)
тел. 995-27-38

КУПЛЮ
Земельный
участок
до 2 га
производственное
назначение
335-96-96
e-mail: abk118@mail.ru

ПРОДАЖА ЗЕМЛИ
в Волосовском р-не.
Участки от 9 Га до 160,3 Га.
Рядом Лес. Хорошее
транспортное сообщение
(Таллинское шоссе 800 м.)
подъезд к участку по
асфальтовой дороге. Рядом
населенный пункт. Расстояние
от КАД 70 км.
**Возможна аренда или
аренда с выкупом.**
т. 952-65-19