

# 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 м<sup>2</sup> по адресу: ул. Седова, 13, которое Игорь Каблуков арендовал у ИП «Минакова И», теперь обременено 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 легом заключила 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, заключила 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 Citi, 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, Citi 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 м<sup>2</sup>**  
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**