



Специальный выпуск



Метры для бизнеса

Ищете подходящее помещение под офис? Это – вызов не для слабых. Во-первых, дорого. Плата за 50-метровый офис в центре города может достигать 40–45 тыс. грн. в месяц. Во-вторых, многие арендодатели не отличаются порядочностью, за счет дополнительных платежей выжимают из арендатора все соки и не хотят возмещать ему затраты на модернизацию офиса и улучшение его характеристик. **Павел Харламов**



рендные ставки на офисные площади постоянно растут. В Киеве стоимость аренды офисов за 2018 год выросла

на 30–50% и продолжает расти. В столичных бизнес-центрах класса А аренда достигает эквивалента 35 долл./кв. м в месяц, а в офисах класса В – 26 долл./кв. м.

В городах-миллионниках, таких как Львов, Одесса, Днепр и Харьков, ставки тоже подросли. Хотя они по-прежнему ниже, чем в Киеве. Там за аренду офисов А/В-класса просят 10–25 долл./кв. м в месяц.

То есть по уровню арендных ставок в

пересчете на валюту мы вернулись к осени 2013 года. А вот доходы бизнеса к уровням 2013 года вернулись далеко не у всех.

Качественные офисные площади остаются в дефиците. В Киеве, по данным JLL, вакантность в бизнес-центрах по итогам первого квартала 2019 года сократилась с 9,8% до 7,2%, во Львове, Одессе, Днепре и Харькове вакантность составляет от 10 до 15%, в зависимости от района и локации.

Кроме того, в крупных бизнес-центрах не всегда готовы предложить офисы компактного размера. Там

обычно сдаются помещения площадью 150–200 кв. м и больше. И запросы арендодателей ежемесячной арендной платой не ограничиваются. Еще нужно платить за коммунальные услуги, за охрану, парковочные места, за страховку от ущерба недвижимому и движимому имуществу, предоставленному в аренду. Поэтому начинающие предприниматели ищут помещения в жилых домах либо же арендуют рабочие места у других компаний или в коворкингах. Ну и как крайний случай – вообще обходятся без стационарного офиса, если есть малейшая возможность.



Дорого – хорошо, дешево – не очень

Если нужен самый современный офис в центре города, следует выбирать помещения в бизнес-центрах класса А. Это – офис в новом, а не в отреставрированном здании, которое находится под управлением известной компании. В таком здании непременно есть отдельная, четко обозначенная входная группа с фойе и охраной. Есть паркинг, который спроектирован из расчета минимум одно машино-место на 100 кв. м сдаваемой в аренду офисной площади. Высота потолков – от 3,6 м. Энергоснабжение – не менее 50 Вт/кв. м арендуемых площадей при полном освещении и подключенном оборудовании. Предусмотрена центральная система отопления, кондиционирования и вентиляции с индивидуальной регулировкой температуры для каждого арендатора. Планировка офисов – открытая, с сеткой колонн. Проведена оптоволоконная цифровая телефонная линия и Интернет. Инфраструктура офисного центра представлена кафетериями, банками, банкоматами, салонами красоты, фитнес-центром и т. д.

Месячная арендная плата за помещение бизнес-центра класса А достигает 600–900 грн./кв. м.

Офисы класса В располагаются не в самом центре города, но близко к нему. Зачастую эти помещения предназначены для размещения операционного персонала. Хотя такой офис может выполнять и представительские функции.

Это – реконструированные или отреставрированные здания, в том числе модернизированные административные/промышленные объекты или бизнес-центры класса А, чей срок эксплуатации превышает пять лет. Среди параметров, которые в офисах В-класса хуже, – это более простые инженерные системы (без индивидуальной регулировки температуры для каждого арендатора), отсутствие подземного паркинга, высота потолков ниже 3,6 м. Но в бизнес-центрах этого уровня есть и входная группа, и охрана с видеонаблюдением, и кафе для сотрудников. Стоимость аренды площадей в офисных центрах класса В – 250–450 грн./кв. м. Офисы классов С и D предназначены для самых неприхотливых арендаторов. Это – старые административные здания, в том числе различные

НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ АРЕНДЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ОФИС?



На расположение: и сотрудникам, и клиентам должно быть удобно добираться



На наличие/отсутствие ремонта, коммуникаций, мебели, оргтехники в офисе



На физическую охрану офиса и наличие системы видеонаблюдения по всему зданию



На дополнительные опции и услуги: паркинг, уборку, телефонию, Интернет



На наличие у арендодателя правоустанавливающих документов на помещение



На суммы, которые потребуются на оплату коммунальных услуг, помимо арендной платы



На состояние офиса перед его передачей арендодателю (все недостатки нужно фиксировать!)



На указанные в договоре требования о страховании используемого имущества и ответственность за его сохранность



ВАЖНО! Договор аренды нежилых помещений заключается минимум в двух экземплярах в письменном виде, заверяется нотариально по желанию сторон или если срок аренды превышает три года



НИИ, с минимальным ремонтом или вообще без него. Они не имеют современных систем кондиционирования и отопления, там все плохо с энергосбережением и энергоэффективностью, есть проблемы с электроснабжением, телефонией и Интернетом. Паркинг – стихийный. Ну и расположение таких офисов оставляет желать лучшего: в отдаленных от центра города районах, иногда в промзонах.

Зато арендная плата по карману практически любому – 100–200 грн./кв. м в месяц, а то и меньше.

Квартира для дела

Многие предприниматели арендуют под офис квартиры или нежилые помещения в многоквартирных домах. В зависимости от места расположения и состояния, арендная плата может быть в полтора-два раза ниже, чем за полноценный офис класса А и В.

Неоспоримое преимущество квартирных офисов в том, что есть возможность выбрать практически любой метраж. От 35–40 кв. м и до 130–150 кв. м. Расположение помеще-

ния тоже можно подобрать под свои требования. Скажем, в районе, где проживают сотрудники, что упрощает логистику. Или там, где сосредоточена основная масса клиентов. Скажем, для интернет-провайдера, который обслуживает конкретный жилой массив. Офис в квартире удобен и тем, что там гарантированно будут все необходимые коммуникации: электроэнергия, вода, отопление, Интернет. То есть для небольшой компании, на 8–10 человек, это – вполне приемлемый вариант. Аренда будет стоить от 8–10 тыс. грн. за квартиру площадью 50 кв. м в окраинном районе и до 40 тыс. грн. за качественно отремонтированную квартиру площадью 100 квадратов где-то в центре.

В то же время, жилой фонд далеко не всегда адаптирован под нужды бизнеса. Там низкая мощность электросети, нет систем вентиляции и пожаротушения, отсутствует нормальный паркинг (даже если это – новостройка), нет нормальной охраны и видеонаблюдения.

Важно знать и то, что использовать жилые помещения под офис можно при условии, что на это дали согласие жильцы дома. Например, путем голо-

сования на собрании ОСМД. При этом ведение хозяйственной деятельности промышленного характера в жилых помещениях без смены их статуса на нежилой запрещено. Исключение составляет только индивидуальная деятельность предпринимателя в квартире, в которой он сам проживает. Поэтому если офис – это три стола, два компьютера и нет потока посетителей, то проблем в теории быть не должно. Но все равно желательно приготовиться к тому, что в случае прихода проверяющих, предприниматель схлопочет штраф. За несоблюдение пожарной безопасности или санитарно-гигиенических норм (площади в расчете на одного сотрудника, уровня освещения и т. д.).

Да и соседи могут подать в суд на арендаторов за то, что они нарушают их спокойствие. И вероятность, что суд встанет на сторону жильцов, довольно высока. Как это было в 2005 году, когда Шевченковский районный суд Киева по иску квартировладельцев признал неправомерным использование квартиры под офис. К тому же, если помещение находится в жилом фонде, то зарегистрировать

МЕСТО ДЛЯ БИЗНЕСА: ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ НЕБОЛЬШОЙ КОМПАНИИ



ОФИС В БЦ КЛАССА А/В

- 😊 • Расположение в деловом центре города
- Современный ремонт и коммуникации
- Охрана и парковка

- 😢 • Высокая цена аренды
- Не всегда есть офисы малой площади
- Навязывание ненужных арендатору услуг

33–40 тыс. грн./мес.*



ОФИС В БЦ НИЗКОГО КЛАССА

- 😊 • Низкая цена
- Несложно найти складские и производственные площадки неподалеку

- 😢 • Слабый сервис от арендодателя
- Низкое качество интерьеров и коммуникаций
- Удаленность от транспорта

От 12 тыс. грн. /мес.*



КВАРТИРА ПОД ОФИС

- 😊 • Расположение поближе к дому
- Посильная арендная плата
- Легко найти помещение нужной площади

- 😢 • Недовольство соседей, живущих в доме
- Штрафы со стороны проверяющих
- Клиентам неудобно добираться

От 16 тыс. грн. /мес.*

* Для помещения площадью около 50 кв. м, что соответствует потребностям команды из 6–8 человек.



юридическое лицо по этому адресу будет невозможно.

Ну и последнее – плату за квартирный офис непросто списать на затраты. Разве только если арендодатель имеет статус частного предпринимателя, или если такая квартира оформлена в собственность на юрлицо.

Вместе веселее

Другая альтернатива – аренда рабочего места в другом офисе или в коворкинге. Подойдет молодым стартапам и фрилансерам, предпринимателям, которые не имеют штата сотрудников либо имеют одного-двух сотрудников. Аренда рабочего места в месяц в стационарных офисах стоит 2,5–2,8 тыс. грн., в других городах – 1,5–2,2 тыс. грн. Рабочее место в офисе это, как правило, стол и стул, wi-fi, телефон и оргтехника. Если повезет, место будет расположено в отдельном кабинете, если не повезет – в общем помещении с другими сотрудниками. Помимо этого, арендатор или субарендатор сможет пользоваться переговорными комнатами и принимать клиентов, что, безусловно, плюс.

Впрочем, арендатор рабочего места

рискует лишиться его в любой момент, так как он находится в офисе на привилегиях правах. Договор аренды, кстати, в этом случае заключают далеко не всегда. Еще могут запросто увеличить плату или переселить в другую, не самую комфортную, часть помещения. Ну а если нагрянет проверка, то предпринимателя может постичь та же участь, что и в случае с арендой части склада или цеха (см. стр. 32). Ревизоры с большой вероятностью не обойдут его своим вниманием.

В коворкинге посетителям предлагают разные виды рабочих мест. Это и традиционные офисные open space, и отдельные комнаты, и даже кресла-пуфы и гамаки. Дополнительно клиенты имеют доступ к кухне, безлимитному чаю, кофе и сладостям, могут пользоваться оргтехникой, конференц-залами, проводить там встречи и совещания, участвовать в мероприятиях, которые организуют владельцы коворкинга. Одним словом, такое место по достоинству оценят, прежде всего, представители творческих профессий, которым нравится неформальная обстановка. Но и у коворкинга есть недостатки. Может быть слишком шумно. И

далеко не всегда в коворкингах посетителям выделяют фиксированные рабочие места. Поэтому вполне реальна ситуация, когда человек пришел поработать, а ему попросту негде расположиться. Арендную плату тоже могут поднять в любой момент, без предупреждения.

Важный документ

Взаимоотношения между владельцем офиса (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) регулируются договором. Именно этот документ, грамотно составленный, позволяет съемщику отстоять свои права и привлечь арендодателя к ответственности в случае нарушений этих прав. Договор составляется в свободной форме, но он должен содержать ряд обязательных пунктов и условий. Прежде всего, характеристики объекта аренды, срок аренды и цену аренды. При описании объекта аренды важно, чтобы был указан адрес помещения, его площадь, тип и другие существенные параметры. Также в договоре прописывается, какими коммуникациями вправе пользоваться арендатор: телефонной связью, Интернетом и т. д.



СУБАРЕНДА В БОЛЬШОМ ОФИСЕ

- 😊 • Минимальные затраты на аренду
- Удобно для начинающих предпринимателей
- Не нужно делать ремонт, покупать мебель и т. д.
- 😊 • Придется подстраиваться под основного арендатора. Могут выселить в любой момент
- Места не сдают большими командами

2–3 тыс. грн./место/мес.



РАБОЧЕЕ МЕСТО В КОВОРКИНГЕ

- 😊 • Минимальные затраты на аренду
- Можно работать поближе к дому или к клиентам
- Оборудованное рабочее место, оргтехника, конференц-залы
- 😊 • Расхолаживает персонал
- Есть отвлекающие факторы (шум, посетители)
- Рабочее место не закреплено за человеком

1,5–3 тыс. грн.
с человека/мес.



БЕЗОФИСНЫЙ ВАРИАНТ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ

- 😊 • Отсутствие издержек на содержание офиса
- Сотрудники не тратят время на дорогу
- 😊 • Сложности с организацией внутрифирменных коммуникаций
- Требуются сотрудники с сильной самодисциплиной

1–2 тыс. грн.
на телекоммуслуги/мес.



Стоимость аренды офисов и рабочих мест в Киеве и других крупных городах

Город	Район	Тип помещения/ назначение	Площадь	Основные характеристики	Цена аренды в месяц
	Киев	Шевченковский	Офис	130 кв. м Три кабинета, кухня, лоджия, санузел, паркинг, пультовая охрана, коммунальные – отдельно	346 грн./кв. м
	Киев	Подольский	Офис	150 кв. м Open space и один кабинет, коммуникации, охрана, электроэнергия и отопление – отдельно	510 грн./кв. м
	Киев	Оболонский	Рабочее место в офисе	- Мебель, Интернет, уборка, кухня с холодильником и чаем, флирт	2600 грн./ место
	Киев	Деснянский	Рабочее место в коворкинге	- Рабочие места, Интернет, Skype-room, комната для совещаний, релакс-зона, чай, кофе, печенье	2800 грн./ место
	Львов	Галицкий	Офис	200 кв. м Двухуровневый, ремонт, кухня, комната для совещаний, Интернет, парковка	220 грн./кв. м
	Львов	Галицкий	Рабочее место в коворкинге	- Рабочие места, конференц-залы, офисные помещения, зона отдыха, спортивный зал, кухня	2100 грн./ место
	Одесса	Приморский	Офис	140 кв. м Openspace и несколько кабинетов, два санузла, служба охраны, видеонаблюдение, подземный паркинг	310 грн./кв. м
	Одесса	Суворовский	Кабинет в офисе	9 кв. м Рабочие места, ремонт, санузел, сигнализация, централизованное отопление парковка	3800 грн./ кабинет
	Днепр	Индустриальный	Офис	136 кв. м Ремонт, пять кабинетов, санузел, кухня, индивид. отопление, сигнализация, парковка	170 грн./кв. м
	Днепр	Соборный	Рабочее место в офисе	- Ремонт, кухня, санузел, мебель, индивид. отопление, сигнализация, парковка	2000 грн./ место
	Харьков	Московский	Офис	240 кв. м Ремонт, электроэнергия, вода, индивид. отопление, паркинг, сигнализация	230 грн./кв. м



Срок аренды устанавливается по согласованию сторон. Главное – учесть, что если период аренды не превышает трех лет, договор не подлежит нотариальному заверению, если более трех лет, его нужно удостоверить у нотариуса и зарегистрировать. «Цена аренды может устанавливаться как в гривне, так и в иной валюте, но при условии, что расчеты осуществляются в национальной валюте», – уточняет Владислав Фирсов, юрист юридической компании AS Legal.

И, конечно, в договоре должны быть указаны условия, при которых возможен пересмотр арендной платы, чтобы арендодатель не мог поднимать ее в одностороннем порядке.

Не платим лишнего

Необходимо закрепить в договоре, какие платежи, помимо арендной платы, падают на плечи предпринимателя. Обычно, это – коммунальные и эксплуатационные платежи: за уборку офиса и прилегающей территории, за охрану, за обслуживание коммуникаций, лифтов.

Причем, юристы советуют все платежи, кроме арендной платы, осуществлять самостоятельно, не передавая деньги непосредственно арендодателю. Алгоритм следующий. Арендатор получает квитанции, которые ему отправляет арендодатель рекомендованными письмами или курьерской доставкой с описью вложения, оплачивает квитанции в течение трех дней и отправляет копии платежек арендодателю.

«Но если стороны решили, что арендатор будет компенсировать коммунальные расходы напрямую арендодателю, обязательно стоит сделать привязку к арендуемой площади. Для того чтобы арендодатель не заставил платить за поставку коммунальных услуг во все здание, в котором расположены объекты», – советует Ирина Кравченко, адвокат, руководитель отдела корпоративных правоотношений ЮКК «Де-Юре».

Нужно урегулировать в рамках договора и вопрос качественных улучшений объекта аренды. Если такие улучшения являются отдельными (элементы декора, мебель, коммуникации, которые можно убрать, не нанося вреда помещению), арендатор после выселения может распорядиться ими на свое усмотрение. А затраты на неотделимые улучшения (косметический ремонт,

окна, входные двери, коммуникации, которые невозможно демонтировать без последствий для помещения) арендодатель обязан компенсировать. «Стоимость этих улучшений может быть засчитана в качестве арендной платы или возмещена после прекращения действия договора аренды. Помимо этого, в договоре указывается, что арендодатель освобождается от компенсации улучшений, которые арендатор осуществил без письменного согласия арендодателя», – рассказывает Владислав Фирсов.

Опись под роспись

Перед заездом в офис стороны составляют акт приема-передачи, в котором подробно зафиксировано, в каком состоянии находится помещение и имущество (мебель, оргтехника и т. д.), которое получает в свое распоряжение арендатор. И чем более основательным будет описание, тем меньше вероятность, что арендодатель попытается содрать компенсацию с предпринимателя за ущерб, нанесенный не по его вине.

При заключении договора аренды необходимо обратить внимание, как в нем зафиксирована ответственность арендатора за соблюдение требований противопожарных норм и правил, экологического законодательства, требований в сфере гражданской обороны и техногенной безопасности. Если этого пункта нет, то в случае прихода проверки, ее последствия (штрафы и предписания) станут проблемой арендодателя.

Еще одна важная деталь – процедура пролонгации договора. «Если в течение месяца после его окончания арендодатель не предупредит арендатора, что намерен расторгнуть договорные отношения или внести изменения, договор считается автоматически продлением на тот же срок и на тех же условиях», – объясняет Василий Шеретько, старший юрист юридической фирмы «Антика».

Кстати, арендодатель часто берет с арендатора гарантный платеж в размере стоимости одного месяца аренды на тот случай, если арендатор повредит имущество. Причем, в договоре можно предусмотреть, что этот платеж засчитывается как плата за последний месяц. В противном случае, арендодатель обязан вернуть деньги арендатору. **D**

Опыт предпринимателей



Владимир Дегтярев,
директор PR-агентства
Newsfront

Прежний арендодатель год назад предупредил нас о повышении арендной платы, и мы начали искать новый офис. Никаких сложностей, в целом, нет. Нужно определить необходимый метраж, требования к планировке, исходя из рассадки сотрудников, максимальную цену за квадратный метр, которую ты готов платить, затраты на коммунальные услуги, выбрать район (желательно такой, чтобы не менять налоговую инспекцию и свидетельство владельца НДС), выяснить, возможно ли оплачивать аренду по безналу, и после этого вместе с риэлторами или самостоятельно смотреть помещения. Мы переехали в новый офис довольно быстро, спустя полтора месяца.



Светлана Мельник,
директор круизного
центра **Silver Lines**

Самая простая схема поиска офиса: Google-объявление от арендодателя – риэлтор – просмотр – выбор. Но следует учсть, что где-то 30% объявлений на сайтах – не действительны, а 80% риэлторов – ленивые и некомпетентные. Все это усложняет поиски. Кроме того, у нас довольно нетипичная ситуация, так как мы ищем офис небольшой площади, 50–70 кв. м. Таких вариантов немного, и в крупных бизнес-центрах их почти нет. И арендную ставку арендодатели накручивают, добавляют оплату коммунальных и эксплуатационных услуг, и в итоге получается раза в два выше изначально заявленной цены. Бизнес-центры тоже часто разочаровывают. Снаружи – все прекрасно, внутри – все предельно экономно. Хотя и есть исключения. Смотрели офис в БЦ на Подоле. Там и цена адекватная, и внутреннее оснащение на высоте. Но что интересно, этот бизнес-центр не из новых. Похоже, это – отреставрированное лет 15–20 назад здание, которое было отремонтировано на совесть.