

Наверное, один важный момент при **аренде офиса** это правильно определить расположение этого офиса. Даже если это вовсе и не офис, а магазин, ресторан, склад или любой другой объект не жилой недвижимости - нужно принять решение, какое место лучше подойдет для вас.

Надо помнить, что цена аренды офиса растет с го приближением к центру. Обычно, недвижимость в центре города это не только лишь удобство, но и определенный социальный статус, что чисто психологически добавляет веса вашему делу.

Главной проблемой, с которой встречается бизнес после организации, а нередко и перед ней это сложность размещения рабочих территорий, а именно высокие цены на недвижимость не позволяют бизнесменам купить здание, офис или участок земли в собственность. Сегодня заключают договора купли-продажи нежилой недвижимости единицы. Вот и приходится хозяйственнику заключать с владельцем арендный договор. Арендный договор скрывает в себе массу нюансов. Даже если арендные отношения оформлены, верно, и осуществляются все условия договора нужно быть начеку. Вас могут выставить в любое мгновение. Первая и главная причина –

недостатки в законодательстве. Вторая – незаконное строительство, в погоне за "дорогими" площадями.

Вот одна из ситуаций, с которой многие столкнулись на практике. Компания "Бизнесмен" арендует участок земли, на нем возвела нежилое здание без согласования строительства. Далее начальники "Бизнесмен" отдали в аренду здание под офис фирме "Фирма +". При обсуждении условий арендного договора, и ознакомления арендатора с нормативными документами на недвижимость обнаружилось, что это сооружение является самовольным строением, но предложение было столь интересное для обеих сторон, что директора фирм решили все, же заключить арендный договор нежилого строения сроком в 11 месяцев. Оформили договор должным образом, подписали акт приема-передачи этого строения. Плата за аренду перечислялась, налоги уплачивались и т. п.

Эта сделка является незаконной.
Во-первых, не отвечает нормам закона или прочих актов права (как в разбираемом случае с ООО "Бизнесмен" и "Фирма +"). Во-вторых, нет причин ратифицировать, что сделка заключена с целью, заведомо противоречащей закону. Вернемся к ситуации с фирмами "Бизнесмен" и "Фирма +", нужно признать, что сдача в аренду здания незаконной постройки не дает причин применять в этой ситуации нормы ст. 169 ГК РФ, так как платились надлежащие налоги по договору и значит, права, и законные интересы не нарушались; такая сделка не нарушает какого-либо государственного или общественного интереса.

С социальной точки зрения арендные отношения и состоят именно в том, что соответствующие налоги платятся. Кроме причин, которые изложены в статье, договор аренды может быть признан не настоящим и по другим причинам. В частности, может быть недействительной признана сделка аренды, заключенная с превышением полномочий начальником арендодателя или арендатора (ст. 174 ГК РФ), может быть признана недействительной значительная сделка, свершенная хозяйственным союзом без проведения положенных процедур. Также, отсутствие регистрации договора (в случае, когда это нужно по закону) считает договор незаключенным, что опять формирует отрицательные последствия для сторон.