



Как купить арендный бизнес с арендаторами

Часть первая: общая оценка и первичный анализ

Ольга Gladkikh,

*руководитель практики сделок с недвижимостью,
юридической компании «Дельфи»*

В настоящей статье рассматриваются общие вопросы, которые необходимо учитывать, если вы намерены купить арендный бизнес с арендаторами складской, офисной, торговой недвижимости.

Сразу надо сказать, что взять на время в аренду бизнес как единую функционирующую систему – нельзя. Нельзя не потому, что это прямо запрещено, а потому что отсутствуют юридические механизмы оформления такой сделки.

Кроме того, отлаженный, хорошо функционирующий и приносящий деньги бизнес никто не передаст в аренду, за исключением, возможно, случаев, когда бизнес совсем маленький. Альтернативой аренде бизнеса может выступать приобретение прав осуществлять бизнес-деятельность по франшизе.

Единственный нормальный способ получить арендный бизнес с арендаторами – это приобрести в собственность помещение, которое сдается в аренду, желательно, на длительный срок.

Некоторые инвесторы, не желающие активно управлять бизнесом и опасющиеся значительных предпринимательских рисков, предпочитают вложение свободных средств в торговую, офисную или складскую, гостиничную недвижимость с целью получения от нее постоянного арендного денежного потока. Поэтому инвесторы, решившие вложить деньги в коммерческую недвижимость, зачастую в первую очередь рассматривают для покупки объекты недвижимости, уже переданные в долгосрочную аренду крупным, надежным арендаторам: банкам, сетевым ретейлерам, сетевым заведениям общественного питания и т.п.

В целом приобретение такого арендного бизнеса происходит так же, как приобретение недвижимости для собственных нужд, но с учетом важных особенностей, о которых будет сказано ниже.

На что обратить внимание, выбирая арендный бизнес для покупки

В первую очередь, надо оценить экономическую привлекательность недвижимости и соответствие ее Вашим инвестиционным критериям: ежемесячный арендный поток, расходы на эксплуатацию и обслуживание, размер налога на землю или арендной платы за земельный участок, налогообложение, срок окупаемости, соответствие арендной ставки рыночным условиям, доходность на вложенный капитал и т.д. Если арендная ставка завышена по сравнению с рынком, то арендатор вправе настаивать на снижении арендных ставок, что может существенным образом изменить экономические показатели арендной недвижимости, сделав ее менее доходной и слабо привлекательной.

Если же арендная ставка занижена, то надо еще тщательней изучить объект недвижимости, поскольку она может иметь какие-то риски или недостатки, о которых известно продавцу, но о которых он может и не сообщить покупателю. Если же объект не обладает недостатками и рисками, которые повлияли на занижение арендной ставки, то необходимо понять, позволяют ли условия договора увеличивать арендную плату, и каков порядок и условия такого увеличения.

Важно проанализировать модель формирования арендных платежей: как они формируются и при каких условиях выплачиваются; как долго эти условия действуют или будут продолжать действовать.

Отдельное внимание стоит уделить наличию управляющей компании в ТРЦ или бизнес-центре, в котором расположено помещение, и расходам на оплату ее услуг. Такие расходы могут быть существенными и способны значительно снизить инвестиционную привлекательность недвижимости.

Кроме того, для недвижимости зачастую первостепенное значение имеет ее терри-

ториальная локация: торгово-развлекательный или бизнес-центр, стрит-ритейл, а также качество и класс помещения, удобство расположения для клиентов арендатора, удобство подъезда, наличие парковки, посещаемость торгового центра или торговой точки. Если торговое помещение расположено в торгово-развлекательном или бизнес-центре, то проходимость помещения и посещаемость самого ТРЦ можно проверить, запросив у продавца недвижимости отчетность по специальным счетчикам или регистраторам, устанавливаемым как в самом центре, так и в торговом помещении.

Существенное значение может иметь возможность передать недвижимость в залог банку, если сделка по покупке такой недвижимости частично финансируется за счет кредитных средств банка. Такой объект должен быть ликвидным, качественным капитальным объектом, не требующим достройки и возведенным не ранее 30 лет назад.

При выборе объекта можно выяснить наличие поблизости конкурентов арендатора недвижимости, их размер и целевую аудиторию. Это важно с точки зрения понимания перспектив того, сможет ли арендатор и дальше зарабатывать, находясь в помещении, которое вы приобрели, или в ближайшем будущем у него могут возникнуть проблемы в связи с появлением значительной конкуренции, и арендатор будет настаивать либо на пересмотре условий аренды, либо на расторжении договора аренды.

Покупателю недвижимости имеет смысл задуматься над вопросом – сможет ли он после приобретения недвижимости в собственность самостоятельно сдать объект недвижимости в аренду и сколько времени это займет, какие расходы для этого придется понести и сколько денег будет недополучено в случае, если имеющийся арендатор внезапно прекратит осуществлять оплату по договору аренды или договор аренды будет прекращен по каким-либо основаниям.

Технические параметры и характеристики объекта недвижимости имеют важное значение с точки зрения ликвидности и качества объекта. Технические параметры и характеристики объекта недвижимости: метраж, наличие или отсутствие подсобных или подвальных помещений, электрическая мощность, состояние помещения, год постройки, соответствие недвижимости требованиям

пожарной безопасности и государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, возможность самостоятельного входа, необходимые подъезды и т.д. Если проход в какую-либо часть помещений осуществляется через помещения, которые не являются предметом сделки, то надо выяснить, чьи это помещения и не возникнет ли проблем с проходом через чужие помещения в свое помещение.

Что касается электрической мощности, то важно понять, достаточно ли ее будет для осуществления деятельности теми арендаторами, которых вы планируете привлекать. Возможно, помещение в недостаточной степени обеспечено электроэнергией. В этом случае с поиском нового арендатора могут возникнуть сложности, поскольку ему не будет хватать имеющейся мощности для своей работы и подключения энергоемкого оборудования. При покупке крупного объекта для этих целей проводится инженерная экспертиза.

Необходимо выяснить и проверить, какими коммунальными услугами фактически обеспечено помещение и соответствуют ли эти услуги тем, которые могут потребоваться арендаторам, на которых вы рассчитываете, если текущий арендатор покинет помещение. Как и кем оплачиваются коммунальные услуги, подлежат ли они компенсации со стороны арендатора, или арендодатель сам оплачивает их. В последнем случае арендный бизнес может оказаться менее привлекательным, поскольку из арендных платежей придется вычитать сумму таких расходов.

При приобретении отдельно стоящего здания или иного крупного объекта недвижимости не помешает выяснить его техническое состояние, путем проведения технической экспертизы, и состояние коммуникаций.

Арендные отношения с арендаторами

Именно наличие арендных отношений и отличает покупку арендного бизнеса с арендаторами недвижимости от приобретения недвижимости для собственных нужд. В связи с этим проверке, в том числе юридической, необходимо подвергать не только объект недвижимости и продавца, но также арендатора и договор аренды с ним.

Поскольку цель инвестора заключается в приобретении арендного бизнеса с арендатором, то необходимо удостовериться **в наличии, действии договора аренды**, сроках

аренды и иных условиях аренды. Подойдут ли вам такие условия аренды, когда вы приобретете недвижимость в собственность, и будете ли являться для арендатора арендодателем. Возможно, условия договора аренды требуют уточнений, дополнений или изменений для того, чтобы и вам, и арендатору было интересно оставаться в этих отношениях по аренде.

В целом, **договор аренды подлежит детальному и тщательному юридическому изучению и экономическому анализу**, поскольку именно его конструкция и условия являются тем фундаментом, на основании которого вы, после приобретения недвижимости, будете взаимодействовать с арендатором. Необходимо иметь в виду, что изменить договор аренды в одностороннем порядке, без согласия арендатора, будет сложно, почти невозможно, если нет специальных оговорок в самом договоре аренды.

Платежеспособность арендатора – это еще один важный момент, на который необходимо обратить внимание. Многие инвесторы стремятся приобрести арендный бизнес с арендатором, который является крупным, известным на рынке, с широкой сетью торговых точек, что позволяет его деятельности не зависеть от условий аренды конкретного помещения. Такие арендаторы являются более надежными и платежеспособными в отличие от маленьких арендаторов, которые очень подвержены предпринимательским рискам и способны в любой момент прекратить осуществление своей деятельности. В зависимости от условий аренды у арендодателя могут быть или не быть права на запрос и получение финансовой информации от арендатора.

Если арендодатель имеет доступ к такой информации, то необходимо запросить ее у продавца недвижимости – арендодателя и проанализировать наравне с актом сверки взаимных расчетов, из которого можно увидеть, была ли просрочка арендатора по уплате арендных платежей и имеется ли текущая задолженность арендатора перед арендодателем, по какой причине и каков срок этой задолженности.

Имеет смысл обратить внимание на **аффилированность продавца и арендатора**. Зачастую собственность на помещение может быть оформлена на физическое или юридическое лицо, а арендатором может выступать

компания, аффилированная с собственником недвижимости. В этом случае возникает риск того, что продавец недвижимости – арендодатель и арендатор могут совместными усилиями приукрасить для вас реальную картину экономического состояния арендатора или заключить между собой дополнительные соглашения к договору аренды, или допустить такие нарушения, которые позволят арендатору после перехода к покупателю права собственности на недвижимость предъявлять новому собственнику какие-либо имущественные требования или требовать изменения или расторжения договора аренды.

Арендатора, как и самого продавца, необходимо проверить на предмет **участия в судебных разбирательствах**, особенно по искам в отношении недвижимости или о взыскании с кого-либо из них денежных средств, по делам о банкротстве или привлечении к административной ответственности. При обнаружении таких дел каждое из них надо анализировать отдельно для выяснения того, несет ли такое дело какие-либо риски для сделки по приобретению недвижимости или для договора аренды.

Кроме того, в обязательном порядке необходимо проверить **наличие исполнительных производств** в отношении арендатора и продавца недвижимости, а также размер задолженности по исполнительным производствам. Если размер задолженности превышает 300 000 руб., то возникает риск признания продавца или арендатора несостоятельным (банкротом). Это не только накладывает существенные риски на сделку по приобретению недвижимости, но и ставит под сомнение платежеспособность арендатора.

Очевидно, что если арендатор будет признан банкротом, то недвижимость уже нельзя рассматривать как арендную, поскольку регулярные арендные платежи могут прекратиться в любой момент и для этого уже есть весомые основания. Если же банкротом будет признан продавец недвижимости, то сделка по продаже недвижимости при определенных условиях может быть оспорена.

Еще одним источником информации о платежеспособности арендатора может являться **информация о наличии задолженности арендатора по налогам и сборам перед бюджетом**, которую с 1 июля 2017 г. планируется указывать на сайте ФНС¹.

¹ см. Федеральный закон от 01.05.2016 № 134-ФЗ «О внесении изменений в статью 102 части первой Налогового кодекса Российской Федерации».