

Дополнительные издержки при заключении договоров аренды помещений

-Обложение пошлиной договора аренды :

1 % от арендной платы брутто (вкл. НДС) в зависимости от срока действия договора, но не более чем за 18 лет.
При заключении договора на неопределенный срок - **1 % от стоимости арендной платы за 3 года.**

-Расходы на составление договора аренды – по договоренности, согласно тарифу.

-Комиссионное вознаграждение за предоставление посреднических услуг маклеру

Для **расчета комиссионного вознаграждения** за основу берется **месячная арендная плата брутто.**

Она включает в себя:

-долю в эксплуатационных затратах и текущих муниципальных сборах,

-долю в специальных расходах различного рода (например, лифт),

-возможно, плату за пользование находящимися в объекте аренды предметами интерьера и оборудования, а также прочие дополнительные услуги арендодателя.

Принимаемая за основу для расчета комиссии арендная плата брутто, не включает в себя НДС.

Предоставление посреднических услуг при заключении договоров -аренды(аренда, субаренда) квартир и домов	Максимальный размер комиссии (плюс НДС 20 %)	
	Арендодатель	Арендатор
Бессрочная аренда или срок аренды более 3 лет	3 мес. аренды брутто	2 месячные аренды брутто
Ограниченныйсрокаренды(до3лет)	3 мес. аренды брутто	1 месячная аренда брутто
Соглашение о дополнительном комиссионном вознаграждении в случае продления договора или преобразования его в бессрочный договор аренды	Доплата до максимальной суммы, учитывая общий срок действия договора, но не более 1/2 мес. аренды брутто	Доплата до максимальной суммы, учитывая общий срок действия договора, но не более 1/2 мес.арендной платы брутто
Предоставление посреднических услуг в отношении аренды квартир через уполномоченного домоуправляющего*	Максимальный размер комиссии (плюс НДС 20 %)	
	Арендодатель	Арендатор
Бессрочная аренда или срок аренды свыше 3 лет	2 мес. аренды брутто	1мес. аренды брутто
Срок аренды не менее 2, но не более 3 лет	2 мес .аренды брутто	1/2 мес. аренды брутто
Срок аренды до 2 лет	1 мес. аренды брутто	1/2 месячной аренды брутто
Соглашение о дополнительном комиссионном вознаграждении в случае продления договора или преобразования его в бессрочный договор аренды	Доплата вознаграждения до макс. суммы, учитывая общий срок действия договора, но не более 1/2 мес.арендной платы брутто	Доплата вознаграждения до макс. суммы, учитывая общий срок действия договора, но не более 1/2 мес. арендной платы брутто
Предоставление посреднических услуг в отношении аренды всех видов коммерческих помещений (аренда и субаренда)	Максимальный размер комиссии (плюс 20 % НДС)	
	Арендодатель	Арендатор
Бессрочная аренда или срок аренды более 3 лет	3 мес. арены брутто	3 месячные аренды брутто
Срок аренды не менее 2, но не более 3 лет	3 мес. аренды брутто	2 месячные аренды брутто
Срок аренды до 2 лет	3 мес. аренды брутто	1 месячная аренда брутто
Соглашение о доп. комиссионном вознаграждении в случае продления договора или преобразования его в бессрочный договор аренды		Доплата вознаграждения до максимальной суммы, с учетом общего срока действия договора
Обязанность по уплате вознаграждения (максимум 3 мес. арендные платы брутто), по договоренности, также может быть возложена на арендатора коммерческого помещения		

Дополнительные издержки при заключении договоров аренды земельных участков и предприятий

-**Обложение пошлинами** договора аренды земельных участков и предприятий :

1 % от причитающейся за срок действия договора арендной платы брутто; при договорах, заключенных на неопределенный срок - 1 % от суммы арендной платы брутто за три года.

-**Расходы на составление договора аренды** – по договоренности, согласно тарифу.

-Комиссионное вознаграждение за предоставление посреднических услуг

Аренда земельных участков, преимущественно в сельском и лесном хозяйстве.

За оказание посреднических услуг в отношении аренды земельного участка либо его части, комиссионное вознаграждение, исчисляемое в процентах от суммы арендной платы, причитающейся за срок действия договора аренды, может быть оговорено с обоими заказчиками.

При неопределенном сроке аренды - 5 % от суммы арендной платы, причитающейся за договора аренды сроком на 5 лет.

При определенном сроке аренды

- До 6 лет 5 %
- До 12 лет 4 %
- До 24 лет 3 %
- Свыше 24 лет 2 % плюс 20 % НДС.

За оказание посреднических услуг в отношении аренды предметов оборудования может быть оговорено дополнительное вознаграждение в размере 3 % от эквивалентной стоимости плюс 20 % НДС.

б) Аренда предприятий

При **неопределенном сроке аренды** – трехкратная месячная арендная плата.

При определенном сроке аренды

- До 5 лет 5 %
- До 10 лет 4 %
- Свыше 10 лет 3 % плюс 20 % НДС.

За посреднические услуги по компенсации инвестиций в недвижимость или предметов интерьера с арендодателем или предыдущим арендатором в качестве вознаграждения должно быть уплачено 5% от суммы, уплаченной арендатором.

За посреднические услуги по компенсации инвестиций в недвижимость или предметов интерьера с арендодателем или предыдущим арендатором в качестве вознаграждения должно быть уплачено 5% от суммы, уплаченной арендатором.

Дополнительные издержки при оказании посреднических услуг по передаче прав на застройку

При оказании **посреднических услуг по передаче прав на застройку** максимально допустимый размер вознаграждения составляет, в зависимости от срока действия права на застройку:

- От 10 до 30 лет.....3 %
- Свыше 30 лет 2 %

от суммы платежей, начисляемых за оговоренный срок действия права на застройку.

При сроке действия права застройки свыше 30 лет вместо вышеуказанных 2 % разрешается выплата паушального вознаграждения в размере 3 % плюс НДС, рассчитанного на основании суммы платежей, начисляемых за срок действия в 30 лет (положение об ограничении максимальной стоимости § 12 абзац 4 Положения о деятельности риелторов). Так как максимальное вознаграждение ограничено 2% от совокупных платежей за 45 лет, то эта сумма является максимально допустимой, независимо от срока действия договора.

Энергетический паспорт здания

"Закон о предоставлении энергетического паспорта 2012 г." (EAVG 2012) предписывает, **что арендодатель здания или иного объекта хозяйственного назначения при сдаче в аренду обязан заблаговременно, до заключения договора, предъявить арендатору энергетический паспорт** здания, выданное не более чем за десять лет до этого, и передать его арендатору не позднее, чем через 14 дней с момента заключения сделки.

Основания комиссионного вознаграждения риелтора

§ 6 (1) Заказчик обязан уплатить комиссионное вознаграждение риелтору в том случае, если сделка с третьей стороной произошла благодаря деятельности риелтора.

(3) Риелтор также имеет право на комиссионное вознаграждение в том случае, если вследствие его деятельности была заключена иная, экономически равнозначная сделка вместо сделки, закрепленной договором.

(4) Риелтор не имеет права на вознаграждение в том случае, если он сам является стороной в сделке. Это действительно и в том случае, если сделка с третьей стороной с экономической точки зрения эквивалентна заключению сделки с самим риелтором. При наличии тесных семейных или коммерческих связей между риелтором и третьей стороной, способных повлиять на соблюдение интересов заказчика, риелтор имеет право на вознаграждение только в том случае, если он незамедлительно информирует заказчика о наличии таких отношений.

§ 7 (1) Риелтор имеет право на получение комиссионного вознаграждения с момента вступления в силу сделки, заключенной при его посредничестве.

§ 10 Вознаграждение, а также компенсация дополнительных расходов подлежат уплате с момента их возникновения.

Особые соглашения о вознаграждении

§ 15 (1) Соглашение, в соответствии с которым заказчик обязан выплатить риелтору вознаграждение за услуги или компенсацию на возмещение расходов, даже при отсутствии успешной посреднической деятельности, является допустимым только до суммы оговоренного или обычного вознаграждения и только в следующих случаях:

- сделка, описанная в маклерском договоре, не вступает в силу только потому, что заказчик, вопреки ходу переговоров и без значимой причины, не выполняет юридически значимое действие, необходимое для заключения сделки.
- договор заключаемый с третьим лицом при посредничестве риелтора, неравнозначен условленной ранее сделке, если оказание посреднических услуг в отношении такой сделки относится к сфере деятельности маклера;
- сделка, описанная в маклерском договоре, заключается не с заказчиком, а с третьим лицом (другом, родственником, знакомым) потому, что заказчик сообщил ему о возможности заключения сделки, известной ему от риелтора или же сделка заключается с иным лицом, чем заказчик, по той причине, что третье лицо сообщило о данной возможности для совершения сделки, или сделка не заключается с предоставляемым риелтором третьим лицом, ввиду реализации права преимущественного приобретения, права выкупа или права представления.

(2) Также возможно закрепить такое вознаграждение в эксклюзивном соглашении о предоставлении посреднических услуг риелтором в том случае, если:

- эксклюзивное соглашение о предоставлении посреднических услуг было расторгнуто заказчиком преждевременно, в нарушение договора и без веской причины;
- во время действия эксклюзивного соглашения о предоставлении посреднических услуг, сделка состоялась в нарушение договора при посредничестве другого риелтора;

Эта брошюра предоставляется Вам фирмой



которая выступает в качестве риелтора, в лице

господина / госпожи _____

В соответствии с существующей практикой, риелтор может выступать в роли двойного маклера.

Риелтор состоит / не состоит в семейных или коммерческих отношениях с третьей стороной.