

# Складские помещения.

## Критерии рационального выбора: все ЗА и ПРОТИВ.

Успешность во многом зависит от рациональной организации бизнес процессов с минимальным расходом рабочего времени и финансов. Конечно, конкретные действия определяет специфика деятельности компании. Но в большинстве случаев одним из важнейших этапов становится решение об необходимости склада.

Рассматривая для себя подходящее помещение, следует помнить основные задачи складской и транспортной логистики. Управление складом потребует от вас четкой организации каждого этапа работы: доставки, разгрузки, распределения и хранения продукции. В каждой местности есть своя база складских помещений с очень разными условиями эксплуатации. Разобраться в них не так уж и просто. Мы постараемся облегчить вам эту задачу.

### Плох тот хозяин, кто своего хозяйства не знает.

Зачастую, пытаясь побыстрее выбрать для себя подходящий вариант помещения под склад, берут в расчет только два критерия оценки: размер и стоимость. Но на практике наиболее удачное решение задачи потребует учесть немало факторов, о которых не всегда помнят неопытные арендаторы. Важно правильно оценить:

- *Характеристики и параметры продукции.* Малогабаритные, промышленные грузы не требуют особых условий. Их можно складировать в помещениях со стандартными климатическими условиями. Для скоропортящихся товаров могут понадобиться холодильные установки, системы кондиционирования или обогрева.
- *Необходимые условия приема и отгрузки товаров.* Возможно вам необходимо помещение, оснащенное специальными подъемниками и автопогрузчиками.
- *Размеры помещения и возможности размещения в нем вашей продукции.* Объем товаропотоков вашей компании определяет количество продукции, которое должно одновременно находиться на складе. А следовательно, и необходимую для хранения площадь склада. Если компания активно растет, то есть смысл подумать о перспективе.

## Жизнь состоит из мелочей.

- Помещение для эксплуатации должно быть в хорошем техническом состоянии:
  - проверьте гидроизоляцию крыши и состояние полов, особенно если предлагается высотное хранение;
  - соблюдение правил санитарно-технического контроля и необходимого режима температуры и влажности;
  - наличие удобных въездных ворот для грузового транспорта;
  - пультовой охраны и видео наблюдения;
  - пожарной сигнализации и проезда для пожарной техники.
- Важно четко знать, какие услуги арендодателя входят в стоимость. Определите заранее, кто из сторон оплачивает расходы на электроэнергию, воду отопление, уборку территории, вывоз мусора, стоянку автотранспорта, охрану и пожарную сигнализацию.
- Для полной уверенности стоит зайти в гости к будущим соседям. Ведь вы ищете помещение, в котором собираетесь работать долго и продуктивно. Они поведают вам много чего, что вы никогда не узнаете от собственника.

## Рациональная логистика. Копейка рубль бережет.

Итоговый доход вашей компании, без сомнений, будет зависеть от правильности решений, принятых на начальных этапах выбора склада.

- Обязательно просчитайте все расходы за использование склада. Итоговая сумма может включать в себя не только арендную плату и коммунальные платежи. Надо учитывать и стоимость приобретения недостающего оборудования, установку, обслуживание систем безопасности и парковки грузового транспорта. А возможно и какие-то еще бытовые моменты.
- Выберите удобное, а не престижное местоположение складского помещения на карте. Транспортировка грузов должна составлять минимальный процент в статье расходов. Стратегическое значение имеет наличие рядом важных авто магистралей и удобного подъезда для транспорта.

- Уточните, кто из сторон договора платит НДС. Это важно, потому что на 18% изменит для вас сумму оплаты, и соответственно может стать ежемесячным минусом в прибыли. И не стоит подписывать договор в у.е., как бы соблазнительно это ни выглядело. На перспективу - это не выгодно.

## Тонкости оформления договора. Доверяй, но проверяй!

Все нюансы и тонкости вашей работы в помещении склада надо обсуждать с арендодателем как можно более подробно. Достигнутые договоренности без стеснения заносите в текст договора. Такая пунктуальность во многом облегчит вам жизнь в дальнейшем.

- Обязательно ознакомьтесь с подлинниками документов на право собственности помещением. Для оформления субаренды надо убедиться, что арендатор обладает таким правом. А организация, в которой он является директором, имеет свидетельство о регистрации.
- Стоимость арендной платы значительно ниже рыночной должна настораживать. Зачастую это говорит об проблемности помещения. Например, приводит к внезапному повышению стоимости через незначительный период времени и без предупреждения. В договоре стоит зафиксировать размер оплаты на какой-то определенный срок с возможным пересмотром ставки.

Игорь Кабатов, директор по развитию УК «[ИТКОЛ](#)», подчеркивает: «Можно прописать в договоре повышение ставки, например не чаще одного раза в год, на фиксированную сумму или процент».

- Обратите внимание на договорные сроки аренды, условия продления, а особенно расторжения договора. Как правило, от вас потребуется письменное уведомление арендодателя за 3 месяца до истечения срока. Тогда как многие хозяева не спешат возратить обеспечительный платеж или учесть его в счет стоимости последних месяцев аренды.
- Важно определить официальный юридический статус ваших отношений с арендодателем. Согласуйте удобный для вас пропускной и рабочий режим. Помните, что любую внешнюю рекламу на территории склада можно установить только с разрешения собственника.

Будьте бдительны. В наибольшей безопасности всегда тот, кто начеку, даже когда нет опасности.