

## Практическая работа № 2 «Где открыть свой офис или фирму»

**Оборудование, принадлежности, учебные материалы:** информационный лист 1.

**Время выполнения работы:** 2 часа

### Указания к работе:

Вам предстоит самостоятельно изучить тему по расположению офиса или фирмы, а также малого предприятия. Прочитав предлагаемый материал, проанализируйте его и выполните практическое задание.

Задание выполняйте в строгой последовательности, ответы записывайте в рабочую тетрадь.

### Ход работы:

В данной работе вам предлагают составить полную картину достоинств и недостатков расположения офиса или фирмы в разных районах.

#### 1. По прочитанному материалу составьте кластер, по расположению фирмы или офиса выбрав один из вариантов предложенной деятельности:

- 1.1 Массажный салон
- 1.2 Компания IT-технологий
- 1.3 Мастерская по ремонту автомобилей
- 1.4 Производство детской одежды
- 1.5 Создание сайтов.

**Методические указания по написанию кластера и приведённый ниже пример.**

**Кла́стер** (англ. *cluster* — скопление, кисть, рой) — объединение нескольких однородных элементов, которое может рассматриваться как самостоятельная единица, обладающая определёнными свойствами.

1. написать ключевое слово или предложение в середине листа бумаги.
2. Записать слова или предложения, которые приходят на ум.
3. По мере того как у вас возникают идеи, вы их записываете.
4. Выписать столько идей, сколько придёт на ум.



### Где открыть свой офис или фирму?

В 2002 году Билл Гейтс заметил, что вскоре останутся два вида компаний: те, которые вышли в Интернет, и те, которые вышли из бизнеса. Однако даже сегодня, в век Интернета, шансы на успех Вашей компании в большой степени зависят от ее месторасположения. Гордон Селфридж сформулировал три основных фактора, определивших успех его бизнеса: расположение, расположение, расположение.



1. Возможно, Вам необходимо быть территориально рядом с клиентами. Однако это не означает, что все бизнес-подразделения Вашей компании должны быть расположены там, где находятся Ваши клиенты.
2. Сегодня виртуальный офис с почтовым адресом и секретарем создает эффект физического присутствия Вашей компании рядом с клиентами, в то время как головной офис будет расположен в другом, экономически более выгодном месте, откуда Вы сможете дистанционно обслуживать своих клиентов. Виртуальное присутствие означает возможность открывать представительства компании сразу во многих местах и обеспечивать их снабжение из одного дистрибьюторского центра.
3. Вам необходим доступ к надежной инфраструктуре. Гибкое рабочее пространство, каналы связи, высокоскоростной беспроводной Интернет, услуги печати и административная поддержка помогут Вашим сотрудникам приступить к выполнению своих обязанностей с самого первого дня. Даже если Вы захотите выйти на международный рынок, Вам не придется беспокоиться о том, где найти офисные помещения.
4. Вам необходимо быть там, где находятся люди, которых можно нанять для решения необходимых Вам задач. Это одна из причин, по которой компании внутри одного сектора экономики обычно располагаются поблизости друг от друга. Примером в сфере высоких технологий может служить Силиконовая долина в Калифорнии. Возможно, Вы не захотите предлагать им более высокую заработную плату, чем у конкурентов, но Вы можете предложить им более гибкие условия работы, которые сделают Вас более привлекательным работодателем.
5. Вероятно, Вы захотите выбрать регион, где можно получить финансовую поддержку в сфере подбора или подготовки кадров. Существует множество программ на местном или региональном уровнях, которые предлагают финансовую помощь стартапам. Часто такие программы действуют в регионах экономического спада, где заработная плата и так достаточно низкая. Кроме того, в некоторых странах низкий подоходный налог делает их привлекательными для бизнеса. Одной из причин, по которой так много высокотехнологичных компаний расположено в Сиэтле, является нулевая ставка налога на доходы физических лиц в штате Вашингтон.

### **Мало, какой бизнес сегодня можно вести исключительно в виртуальном пространстве**

Хотя в последние годы тенденция к виртуализации (то есть переходу в интернет) всех сфер предпринимательской деятельности приобрела лавинообразный характер, мало какой бизнес сегодня можно вести исключительно в виртуальном пространстве. Для нормального функционирования компаниям всё еще требуются офисы, складские помещения, производственные площадки, торговые помещения и т.д. Очевидно, что многие сферы предпринимательской деятельности никогда не смогут полностью отказаться от использования коммерческой недвижимости в своей деятельности.

Нежилые помещения с точки зрения их пользователя бывают двух типов — арендованные и собственные. Конечно, любому предпринимателю хочется использовать только собственную коммерческую недвижимость. Главным ее преимуществом являются низкие текущие расходы: предприниматель платит только коммуналку, государственный налог и, время от времени, несет расходы по поддержанию помещения в пригодном для

работы состоянии. А вот в случае аренды к этим расходам прибавляется еще и арендная ставка, которая может съесть львиную долю бюджета фирмы. Но факт в том, что покупка собственной недвижимости — непозволительная роскошь для большинства молодых компаний.

Но перед тем, как заключить договор аренды или покупки офисного или торгового помещения, следует внимательно присмотреться к предмету торга, чтобы убедиться в его пригодности для Ваших целей и возможностей.

Первым делом давайте коснемся вопроса перевода жилой недвижимости в нежилой фонд. Не секрет, что закон позволяет переводить квартиры в многоэтажках в статус коммерческой недвижимости при соблюдении определенных правил. Значительную часть предложений о продаже торговых и офисных помещений на первых этажах зданий как раз и составляют такие объекты — реконструированные квартиры. Если Вы хотите купить обычную квартиру, чтобы переоборудовать ее под офис, магазин или парикмахерскую, сначала убедитесь, что Вам удастся соблюсти все требования законодательства в процессе смены статуса недвижимости. Также стоит быть готовым к конфликтам с жильцами дома и противодействию со стороны чиновников. В конечном итоге, такой путь может оказаться или очень выгодным, или неоправданно затратным.

В большинстве случаев, проще купить или арендовать объект, уже давно выведенный из статуса жилой недвижимости. При таком раскладе Вы получаете помещение со всеми документами, а жильцы дома давно привыкли к соседству с коммерческим помещением. И всё же с бывшими квартирами стоит быть аккуратнее.

Во-первых, даже располагаясь в удобном месте, такой объект вовсе не обязательно обеспечит Вам стабильный поток клиентов. Для офиса расположение не так критично, но вот магазин или парикмахерская могут оказаться совершенно невостребованными, даже если окажутся буквально в 50 метрах от «нахоженной тропы». Угадать с этим аспектом порой бывает очень трудно. Поэтому в первое время лучше обойтись арендой такого объекта. За несколько месяцев Вы поймете, насколько удачно расположено данное помещение и стоит ли его приобрести в собственность.

Во-вторых, недостатком бывших квартир является невозможность расширения используемой площади. Чтобы расширить торговый зал или офис, придется либо переезжать на другое место, либо выкупать соседние помещения, которые, скорее всего, окажутся обычными квартирами, требующими перевода в статус нежилого фонда. Любой переезд — это стресс для бизнеса, поскольку неизбежно теряется часть наработанной клиентуры и застопоривается рабочий процесс. Ну, а смена статуса для недвижимости, как уже говорилось, довольно хлопотная процедура.

Альтернативой бывшим квартирам являются помещения в старых административных зданиях советских времен. Здесь уже не нужно воевать с соседями и мучиться с переводом площадей в другой статус. К тому же аренда в таких зданиях намного ниже. Но старые здания страдают двумя недостатками — у них устаревшие коммуникации и сами здания часто находятся в довольно плачевном состоянии. На практике это означает, что с высокой долей вероятности Вам придется делать дорогостоящий ремонт в помещении, что не всегда хорошо для арендаторов, часто и так не располагающих значительными финансовыми ресурсами. В случае же покупки помещений в таких зданиях Вы становитесь его заложником, поскольку со временем стоимость недвижимого имущества будет расти медленнее, чем в более новых сооружениях, или даже будет постепенно снижаться.

Оптимальным решением для размещения офиса являются современные бизнес-центры, построенные специально для того, чтобы в них размещались офисы. Такие помещения полностью отвечают всем необходимым требованиям, но цена продажи и аренда у них тоже самая высокая

## Домашний офис

Большинство фрилансеров ("фриланс" можно расшифровать, как заниматься свободной работой. Такая свобода обозначает работу без начальства на самого себя.)



работают дома. Но законно ли размещать офис в городской квартире? И что делать, если нужно нанять помощников – снимать дорогой офис или можно работать с коллегами в квартире? Мы решили разобраться в этом вопросе.

В статье 17 Жилищного кодекса РФ говорится:

*Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности*

*проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.*

Обратите внимание, в статье есть ряд ограничений:

- В жилых помещениях запрещено размещать промышленные производства.
- Юридические лица (ООО, ЗАО, ОАО) размещать офис в квартире не могут. Поэтому если вы планируете делать офис в квартире, регистрируйте ИП.
- Запрещено нарушать законные права и интересы соседей. Например, шуметь, разбрасывать мусор.
- Запрещено нарушать требования, предъявляемые к жилому помещению. Например, вам нельзя демонтировать из квартиры кухонную плиту.
- В помещении вы должны находиться на законных основаниях. То есть квартиры должна быть в вашей собственности или официально арендована (с договором аренды). На практике это означает, что вы можете размещать офис в жилом помещении без перевода его в нежилой фонд, если соседи не будут на вас жаловаться. Конфликты могут возникнуть, если в домашний офис приходит много народу, в подъезде постоянно находятся чужие люди, ваши сотрудники курят на лестничной площадке, мусорят, шумят, иным образом привлекают к себе внимание. Если же вы соблюдаете чистоту и тишину, претензий, как правило, не возникает.

Часто офисы в квартирах размещают не только фрилансеры, но и небольшие агентства, студии и даже интернет-магазины (в одной комнате – склад, в другой – работают менеджеры). Поэтому работайте дома и не переживайте – это абсолютно законно.

Несколько нюансов

1. Офис в квартире обойдется в 3-4 раза дешевле, чем аренда помещения в офисном центре. Для небольшой команды – это оптимальный вариант. Интернет и прочие услуги вы тоже сможете оплачивать как физическое лицо и сэкономить на этом.
2. Если вы арендуете квартиру под офис, обязательно предупредите владельца об этом. Он может расторгнуть договор аренды, если узнает, что квартиру вы взяли не для проживания, а для офиса.
3. Не стоит афишировать всем, что вы работаете на квартире. Обычно никто не против, но лишние конфликты вам тоже не нужны.
4. Соблюдайте тишину и чистоту в подъезде.
5. Имейте на руках документы, подтверждающие ваше законное нахождение в квартире. На случай проверки.
6. На первом этаже жилые помещения можно официально перевести в нежилой фонд и тогда арендовать их смогут юридические лица. Однако перевод – дело длительное и затратное. Потребуется делать отдельный вход в квартиру с улицы.

**2. Используя полученные знания, выделите преимущества и недостатки различных вариантов размещения бизнеса (офисные здания, квартира в жилищном помещении и т.д.)**

**Критерии оценки практического занятия**

| Задание    | Баллы | Примечание                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Задание 1  | 70    | указаны основные требования по открытию фирмы или офиса 70 баллов<br>нарушена смысловая цепочка при написании кластера 50 баллов<br>указаны не все требования и нарушена смысловая цепочка 30 баллов |
| Задание 4. | 30    | Аргументированный вывод по достоинствам и недостаткам- 30 баллов<br>Не полный, не чёткий вывод -20 баллов<br>Мало аргументированный вывод -10 баллов.                                                |
| Итого      | 100   |                                                                                                                                                                                                      |

| Процент результативности<br>(правильных ответов) | Качественная оценка индивидуальных образовательных достижений |                      |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                  | Балл (отметка)                                                | Вербальный аналог    |
| 90 ÷ 100                                         | 5                                                             | отлично              |
| 80 ÷ 89                                          | 4                                                             | хорошо               |
| 70 ÷ 79                                          | 3                                                             | удовлетворительно    |
| Менее 70                                         | 2                                                             | не удовлетворительно |

***Спасибо за работу!***