

ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ АРЕНДОДАТЕЛЯ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ

Рожкова Наталья Александровна,

Коммунальное унитарное предприятие по проектированию,
ремонту и строительству дорог «Могилевоблдорстрой»
(г. Могилев, Республика Беларусь)

В статье определяются проблемные вопросы возмещения расходов арендодателя при сдаче в аренду недвижимого имущества. Возмещение расходов является одним из условий договора аренды, которое направлено на защиту интересов арендодателя при сдаче в аренду объектов недвижимости, но не всегда отвечает интересам арендатора.

По договору аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение или машино-место (далее – недвижимое имущество) [1, п. 1 ст. 621].

Поскольку недвижимое имущество передается только во временное владение и (или) пользование, арендодатель заинтересован в получении имущества обратно в состоянии, позволяющем использовать его в дальнейшем, а также в компенсации расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту имущества, затрат на его санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, затрачиваемые в период, когда он фактически не владеет и (или) не пользуется имуществом.

В 2018 году на уровне Правительства Республики Беларусь принят нормативный правовой акт, которым детально установлен порядок возмещения арендаторами расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги и который является обязательным для применения при сдаче в аренду объектов государственной недвижимости – постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2018 г. № 433 «Об утверждении Положения о порядке возмещения арендаторами (судополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги» (далее – Положение о возмещении расходов).

Однако уже через год применения Положения о возмещении расходов можно говорить о проблемах в его реализации.

Содержание имущества предполагает поддержание его в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с назначением имущества, проведение мероприятий по капитальному и текущему ремонту. Во избежание спорных ситуаций сторонам рекомендуется согласовывать такие условия, предусмотрев в договоре: совокупность действий, составляющих поддержание недвижимого имущества в исправном состоянии, текущий, капитальный ремонты недвижимого имущества; распределение между сторонами обязанностей по выполнению таких действий; распределение расходов на осуществление капитального, текущего ремонтов, поддержание имущества в исправном состоянии; порядок осуществления отдельных и неотделимых улучшений имущества и распределения расходов на них.

Следует обратить внимание, что в соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 587 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), а также иными законами и актами Президента Республики Беларусь может предусматриваться, что обязанность по производству капитального ремонта отдельных видов имущества возлагается только на арендодателя. Например, при сдаче в аренду для организации и осуществления розничной торговли государственного недвижимого имущества, расположенного на рынках и в торговых центрах (торговые места), капитальный ремонт, а также обеспечение надлежащего состояния инженерных коммуникаций возложены на арендодателя [2, п. 12]. В этом случае возложение данной обязанности на арендатора будет неправомерным.

Поддержание имущества в исправном состоянии включает в себя комплекс работ, направленных на обеспечение указанного состояния объекта аренды. Исправное состояние недвижимого имущества предполагает соответствие его требованиям нормативных правовых актов (в том числе и технических), отсутствие неисправностей, повреждений, дефектов, влияющих на эксплуатационную пригодность объекта аренды. Собственники, а также пользователи (в частности, арендаторы) недвижимого имущества должны эксплуатировать его в соответствии с требованиями законодательства, а также целевым и функциональным его назначением.

С учетом того что нормы ГК не определяют состав работ, необходимых для поддержания объекта аренды в исправном состоянии, во избежание разногласий сторонам следует согласовать, что включает в себя поддержание объекта аренды в исправном состоянии. В частности, к таким работам можно отнести: соблюдение санитарно-гигиенических требований, надлежащего технического состояния; техническое обслуживание; выявление, предотвращение развития и устранение повреждений и дефектов и т. д.

Важным аспектом при расчете сумм возмещения является определение общей площади недвижимости. Площадь сдаваемого в аренду недвижимого имущества определяется по техническому паспорту, а при отсутствии возможности определения сдаваемой в аренду площади по техническому паспорту –

путем обмера помещений комиссией, созданной арендодателем. Полагается неправомерным не включение в договор аренды возмещение расходов арендодателя, приходящихся на места общего пользования, поскольку они имеют отношение к функционированию арендуемых помещений.

Отличию подлежат расходы арендодателя на работы по содержанию, эксплуатации сданного в аренду недвижимого имущества, т. е. техническое обслуживание недвижимого имущества, и расходы на санитарное содержание. При сдаче в аренду недвижимого имущества необходимо осуществлять раздельный учет затрат по каждому объекту (под объектом аренды понимаются отдельно стоящие капитальные строения (здания, сооружения)). В соответствии с п. 2.6 Положения о возмещении расходов санитарное содержание – комплекс услуг по санитарной обработке (уборке) мест общего пользования, в том числе мойка или иная обработка мест общего пользования, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для соответствия их установленным санитарным требованиям.

Спорным является вопрос об определении возмещаемых арендатором расходов на коммунальные услуги (вода (канализация), техническое обслуживание лифта) пропорционально доле работников арендатора в общем количестве физических лиц, работающих в объекте недвижимого имущества. Связано это с тем, что в разные периоды это количество может варьироваться (отсутствии работников на работе по причине болезни, нахождения в отпуске, прием на работу новых сотрудников). Равно неоднозначным является этот вопрос и в отношении лиц, пользующихся арендованным имуществом, т. е. посетителей. В этой связи предполагается правильным в договоре предусмотреть, в каких случаях или при влиянии каких факторов эта доля будет пересчитываться.

Порядок, сроки и размеры возмещения расходов арендодателя определяются сторонами при заключении договоров аренды и отражаются в таких договорах либо в отдельно заключенных договорах на возмещение расходов. Размер суммы возмещения расходов арендодателя должен быть подтвержден расчетами и (или) калькуляциями, составляемыми арендодателем [3, п. 3]. В основном Положение о возмещении расходов закрепляет методику расчета расходов. Порядок предъявления сумм расходов к возмещению, сроки перечисления возмещения расходов в нем отсутствуют и фактически определяются по соглашению сторон. Если не согласовать указанное условие в договоре, то возможен спор о порядке предъявления сумм расходов к возмещению, а также о сроках их возмещения.

Таким образом, на основании изложенного можно сделать вывод, что возмещение расходов арендодателя при сдаче в аренду недвижимого имущества следует относить к одному из существенных условий договора аренды. Главная цель данного условия – гарантированная защита интересов арендодателя, прежде всего государственной недвижимости, согласованная с арендатором недвижимости.

Список источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 декабря 1998 г. № 218-З : принят Палатой представителей 28 октября 1998 г. : одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г. : в ред. Закона Республики Беларусь от 18 декабря 2018 г. // Информационно-правовой сервис iLex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 15.11.2019.

2. Положение о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 : в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 16 сентября 2019 г. // Информационно-правовой сервис iLex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 17.11.2019.

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2018 г. № 433 «Об утверждении Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги» // Информационно-правовой сервис iLex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 17.11.2019.

4. Возмещение расходов по содержанию арендованной недвижимости // Главный бухгалтер. – 2018. – № 39. – С. 40–45.

5. Возмещение расходов по содержанию арендованной недвижимости // Главный бухгалтер. – 2018. – № 40. – С. 57–62.

6. Возмещение расходов по содержанию арендованной недвижимости // Главный бухгалтер. – 2018. – № 41. – С. 29–35.