**Договоры аренды, найма и лизинга. Образцы, рекомендации, комментарии**

**Глава 1 Особенности договора аренды**

**1.1. Понятие и основные признаки договора аренды**

Аренда является одним из видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение как в предпринимательской деятельности, так и в иных сферах, включая бытовую. Большинство организаций, не имея возможности приобрести здание или помещение для осуществления своей деятельности, вынуждены арендовать их.

Особенно распространено использование в хозяйственной деятельности арендованного имущества в организациях торговли и общественного питания. Это касается торговых и складских площадей, зданий, сооружений, а также транспортных средств.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда дает возможность удовлетворять потребности граждан и юридических лиц, нуждающихся во временном пользовании определенными вещами, и в то же время обеспечивает собственнику имущества, не использующему его в данный период, получение дохода в виде арендной платы. Это выгодно для обеих сторон.

Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) является основным законодательным актом, регулирующим арендные отношения, возникающие в результате заключения и исполнения договора. Аренде посвящена глава 34 ГК РФ, в ст. 606–625 которой установлены общие положения для аренды, договора аренды, а в последующих статьях – особенности конкретных видов договоров.

Договоры аренды можно охарактеризовать следующим образом.

1. На основе договора аренды, являющегося по сути соглашением, одно лицо, которое имеет право распоряжаться имуществом (арендодатель), предоставляет это имущество другому лицу (арендатору) на правах владения и пользования (или только пользования). При этом арендодатель остается собственником имущества, и соответственно к арендатору право собственности не переходит.

2. Договор аренды носит возмездный характер, поскольку арендатор платит арендодателю за пользование имуществом.

3. Договор аренды является срочным, поэтому по истечении срока, указанного в договоре, арендатор обязан вернуть имущество арендодателю. Существует исключительный случай – выкуп арендатором имущества, но в данном случае арендные отношения между лицами прекращаются и начинаются отношения купли-продажи.

Договор аренды, как и большинство договоров, является двусторонним и консенсуальным. Двусторонним договор является потому, что порождает для каждой его стороны права и обязанности. Консенсуальным договор аренды можно назвать, поскольку для его заключения достаточно соглашения сторон и самого факта подписания его сторонами.

По общему правилу имущество передается арендатору в его владение и пользование. Но с развитием гражданско-правовых отношений, охватывающих новые области экономического партнерства, стала возможной аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование: например, при аренде сложных ЭВМ арендатор получает право в течение определенного времени работать с соответствующей техникой, не владея ею.

Понятия «аренда» и «имущественный наем» используются обычно как тождественные, поскольку при любой аренде имеет место наем имущества. Употребление в действующем российском законодательстве в одних случаях термина «аренда», а в других – «имущественный наем» (прокат и т. д.) связано не столько с различиями отдельных видов таких договоров, сколько со сложившейся практикой их наименования в определенных сферах.

Правовое разграничение между арендой и наймом проводится лишь в отношении жилых помещений. При предоставлении жилого помещения гражданину для проживания в нем между сторонами заключается договор найма жилого помещения, который выделен в самостоятельный вид договоров и регулируется нормами главы 35 ГК РФ.

Те же помещения могут сдаваться юридическим лицам (с условием использования их для проживания граждан, как правило, работников соответствующей организации). Но в этом случае отношения между сторонами – арендодателем и юридическим лицом – будут строиться по правилам договора аренды.

Начавшиеся в конце 80-х годов прошлого столетия процессы реформирования экономики страны существенно расширили сферу применения арендных отношений. Были сняты ограничения, касавшиеся круга объектов, которые могли быть предметом аренды. Так, в период плановой экономики многие объекты, в том числе производственно-хозяйственные комплексы, были исключены из гражданского оборота. Кроме того, необходимо было расширить права участников арендных отношений, предоставить им большую свободу в выборе партнеров, согласовании условий договоров.[[1]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_1)

Договоры аренды использовались как правовая форма разгосударствления предприятий, находившихся в собственности государства, и передачи их в аренду трудовым коллективам в лице хозяйственных товариществ и обществ. Преобразование государственных предприятий в арендные широко проводилось на начальном этапе реформирования экономики. Однако со второй половины 1992 года активизировался процесс приватизации государственных и муниципальных предприятий с созданием на их основе акционерных и иных хозяйственных обществ. После чего применение договора аренды предприятий в качестве способа разгосударствления экономики постепенно сошло на нет.[[2]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_2)

В регулировании арендных отношений Гражданский кодекс РФ является актом прямого действия, но также предусматривает возможность применения в определенных случаях и других законодательных, иных правовых актов, дополняющих его нормы или устанавливающих специальные правила для отдельных видов отношений. Так, в п. 2 ст. 607 ГК РФ определено, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

**Аренда земельных участков**

Порядок аренды земельных участков урегулирован в главе 17 ГК РФ и в Земельном кодексе РФ. В соответствии со ст. 20 Земельного кодекса РФ, гражданам и юридическим лицам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Вводным законом к Земельному кодексу РФ установлено, что юридические лица, имевшие право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления), обязаны переоформить это право на право аренды или приобрести их в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право срочного безвозмездного пользования до 1 января 2010 года. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести подобные земельные участки в собственность до 1 января 2013 г.

Сдача в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется, как правило, путем проведения конкурсов и аукционов. Порядок их проведения определен Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

По результатам торгов, на которые выставляется право на аренду земельного участка, составляется протокол, являющийся основанием для заключения договора аренды с победителем конкурса (аукциона). Договор подлежит оформлению в течение 5 дней после подписания протокола (п. 26 Правил).

За арендатором земельного участка закреплены следующие права по распоряжению им в период действия договора аренды: сдача в субаренду без согласия собственника (но с уведомлением его), если иное не предусмотрено договором; передача прав и обязанностей по договору другому лицу; внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества и т. д.

Для таких договоров характерна повышенная защита интересов арендатора. Так, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного более чем на пять лет, возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора арендатором (п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ).

Условия аренды и выкупа земельных участков, на которых находятся приватизированные объекты недвижимости, определяются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». По желанию собственника объекта, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, земельный участок может быть предоставлен ему аренду на срок до 49 лет.

Передача в пользование (в том числе на условиях аренды) участков недр, водных объектов, лесов регулируется следующими актами: Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-I «О недрах» (далее – Закон «О недрах»), Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ.

Самостоятельным видом аренды является аренда транспортных средств (§ 3 главы 34 ГК РФ). Транспортными уставами и кодексами могут быть установлены особенности аренды отдельных видов таких средств (ст. 641, 649 ГК РФ). Такие особенности связаны с условиями эксплуатации, технического обслуживания, повышенными требованиями к профессиональной подготовке лиц, управляющих теми или иными транспортными средствами и т. д.

Так, специальные правила, регулирующие аренду отдельных видов транспортных средств, содержатся в Воздушном кодексе РФ, Кодексе торгового мореплавания РФ, Кодексе внутреннего водного транспорта РФ.

**Виды договора аренды**

ГК РФ предусмотрены следующие виды договора аренды:

• прокат (ст. 626–631 ГК РФ);

• аренда транспортного средства (с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (ст. 632–641 ГК РФ) и без предоставления таких услуг (ст. 642–649 ГК РФ);

• аренда зданий и сооружений (ст. 650–655 ГК РФ);

• аренда предприятий (ст. 656–664 ГК РФ);

• финансовая аренда (лизинг) (ст. 665–670 ГК РФ).

Ниже будут рассмотрены отличительные особенности этих договоров.

**1.2. Объекты аренды**

**Объектом аренды** выступает имущество, а именно непотребляемые вещи. Имущественные права не могут быть объектом аренды (ст. 607 ГК РФ).

К непотребляемым относятся вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. В связи с этим объектом аренды не могут быть денежные средства. Данное требование к объектам аренды обусловлено тем обстоятельством, что по истечении срока аренды арендуемая вещь должна быть возвращена арендодателю.

Непотребляемые вещи, в свою очередь, могут быть разделены на движимые и недвижимые (ст. 130 ГК РФ). К недвижимым вещам относятся объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (земельные участки, здания, сооружения). Кроме того, к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также иные объекты, отнесенные к недвижимости законом. Все остальные вещи являются движимыми.

Таким образом, объектами аренды могут выступать:

• земельные участки;

• обособленные природные объекты;

• предприятия и другие имущественные комплексы;

• здания, сооружения, нежилые и жилые помещения;

• оборудование;

• транспортные средства;

• инвентарь, инструмент и другие непотребляемые вещи.

В некоторых случаях законодательством устанавливаются определенные требования в отношении объектов, которые могут передаваться в аренду. Так, например, по договору проката в пользование арендатору может быть передано только движимое имущество (п. 1 ст. 626 ГК РФ). Объекты недвижимости не могут стать предметом проката.

Важнейшим признаком объектов аренды является их индивидуальная определенность. Передавая имущество в аренду, стороны исходят из того, что по окончании срока аренды арендодателю будет возвращено это же имущество.

Поэтому объектом аренды не может выступать, например, партия товара либо материалов производственно-технического назначения, предназначенных для дальнейшей перепродажи либо использования в производстве.

Потребляемые вещи и деньги могут быть предметом договора займа, основное отличие которого от договора аренды состоит в том, что заемщик возвращает займодателю не те же предметы, что получил от него, а аналогичные – в том же количестве.

При составлении договора аренды стороны должны указать полные сведения об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Если такие данные будут отсутствовать, то договор аренды считается незаключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Таким образом, условие о предмете (объекте) аренды является существенным условием для всех видов договоров аренды. Для отдельных видов аренды предусмотрены дополнительные условия, отнесенные к существенным, например, размер арендной платы по договорам аренды зданий и сооружений (ст. 654 ГК РФ).

Необходимо обратить внимание на положения п. 1 ст. 607 ГК РФ, где говорится о том, что законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Так, отдельные предприятия оборонной промышленности, связи, транспорта, топливно-энергетического комплекса, а также предприятия Минобороны России, МВД России, ФСБ России и некоторые предприятия других отраслей экономики, специфика и характер деятельности которых предопределяют повышенную степень централизации управления ими, в аренду передаваться не могут. Конкретные перечни таких объектов установлены отдельными распоряжениями СМ СССР и СМ РСФСР, Правительства РФ.

Федеральным законом от 27 февраля 2003 года № 29-ФЗ определен перечень объектов железнодорожного транспорта, запрещенных к сдаче в аренду. Определенные ограничения установлены для сдачи в аренду водных объектов (ст. 11 Водного кодекса РФ).

В договоре аренды нужно указывать наименование имущества, характеристику его качества, для недвижимости – место нахождения и другие сведения, позволяющие определенно установить объект аренды и его состояние. При невыполнении данного требования считается, что условие об объекте, подлежащем сдаче в аренду, сторонами не согласовано, а потому договор не признается заключенным.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, становятся его собственностью (ст. 606 ГК РФ). Из этого следует, что они не являются частью предмета аренды и не подлежат передаче арендодателю по истечении срока аренды, если иное не вытекает из условий договора. Это правило действует тогда, когда имущество используется для целей, предусмотренных договором (например, аренда сада для получения урожая, аренда предприятия для выпуска продукции и т. д.).

При использовании имущества с нарушением договора арендодатель вправе потребовать от арендатора не только досрочного прекращения договорных отношений, но и возмещения убытков, в том числе передачи ему арендатором соответствующих доходов, плодов и т. д.

При сдаче в аренду вещи она должна передаваться арендатору со всеми относящимися к ней принадлежностями: например, станок сдается в аренду со всеми входящими в его комплект приспособлениями. Принадлежности главной вещи входят в связи с этим в объект аренды независимо от того, упомянуты они в договоре или нет. Если стороны намерены по-иному решить этот вопрос, они должны сделать специальную оговорку в договоре.

Сдаваемые в аренду оборудование, транспортные средства и иная техника нередко должны снабжаться технической документацией, входящей в один комплект с оборудованием, свидетельствами (сертификатами), подтверждающими соответствие его качества установленным требованиям. Перечень документов должен определяться в договоре, но если он не будет согласован сторонами, а представление их предусмотрено обязательными для сторон правилами, передача имущества арендатору может производиться только при наличии таких документов.

**1.3. Стороны в договоре аренды**

Участниками договора аренды являются арендатор и арендодатель.

**Арендатор** – лицо, которое получает во временное владение и пользование или во временное пользование имущество и платит за это арендную плату. Арендодатель – лицо, которое передает (обязуется передать) имущество арендатору в пользование и получает арендную плату.

В качестве арендатора и арендодателя могут выступать любые участники гражданского оборота: юридические лица, физические лица (зарегистрированные и не зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей), Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Сдача имущества в аренду является актом распоряжения им. Таким правомочием обладает, прежде всего, собственник. При этом арендодателем может быть частное лицо (гражданин), которому принадлежит имущество, хозяйственное товарищество или общество, в том числе акционерное, общественная или иная организация и т. д., то есть любое физическое или юридическое лицо, имеющее статус собственника.

Арендодателем объектов железнодорожного транспорта федерального значения является единый хозяйствующий субъект, созданный при приватизации имущества организаций, относящихся к этой отрасли.

Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В основном это касается сдачи в аренду объектов государственной и муниципальной собственности, хотя не исключена такая возможность и в других случаях.

Полномочия по сдаче в аренду объектов государственной и муниципальной собственности определяются исходя из того, находятся они в хозяйственном ведении (у государственных или муниципальных предприятий) или в оперативном управлении (у казенных предприятий, учреждений) либо принадлежат непосредственно Российской Федерации, субъекту Федерации, муниципальному образованию.

Предприятия, за которыми закреплено имущество на праве хозяйственного ведения, могут сдавать его в аренду и, следовательно, быть арендодателями: по объектам недвижимости – только с согласия собственника; по объектам, относящимся к движимому имуществу, – самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными нормативными актами (ст. 295 ГК РФ).

Казенные предприятия могут распоряжаться закрепленным за ними имуществом во всех случаях только с согласия собственника (ст. 297 ГК РФ). Такие же условия определены для учреждений, которым имущество передано в оперативное управление либо приобретено ими за счет средств, выделенных по смете (ст. 298 ГК РФ).

Полномочия некоторых групп учреждений по сдаче в аренду закрепленных за ними объектов регулируются также отдельными специальными законами, определяющими условия и порядок распоряжения имуществом. Так, например, в соответствии с п. 11 ст. 39 Закона РФ от 10 июля 1992 г. № 3266-1 «Об образовании» образовательное учреждение вправе выступать в качестве арендатора и арендодателя имущества.

Статьей 298 ГК РФ установлено, что в случаях, когда учреждению его учредительными документами предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, полученные от этой деятельности доходы и приобретенное на них имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения. Эта норма дает учреждениям право самостоятельно решать вопрос о сдаче в аренду указанного имущества, поскольку оно является его собственностью.

По Конституции РФ управление федеральной собственностью осуществляет Правительство Российской Федерации (п. «г» ч. 1 ст. 114 Конституции РФ). Решениями Правительства РФ полномочия по управлению этой собственностью возложены на Министерство имущественных отношений РФ. До апреля 2004 г. это Министерство выступало в качестве арендодателя при сдаче в аренду объектов федеральной собственности, не переданных в хозяйственное ведение или оперативное управление государственным унитарным предприятиям или учреждениям. Оно же являлось уполномоченным органом, с которым соответствующие предприятия должны согласовывать сдачу в аренду закрепленных за ними объектов недвижимости.

В соответствии с Указом Президента РФ от 09 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» Министерство имущественных отношений было упразднено. Правительство Российской Федерации приняло постановление от 08 апреля 2004 г. № 200, согласно которому теперь Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом находится в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

Вопросы сдачи в аренду объектов недвижимости, относящихся к собственности муниципальных органов, решаются этими органами (ст. 14 ФЗ от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Арендодателями земельных участков могут быть:

• лица, имеющие в собственности земельный участок (ст. 260 ГК РФ);

• уполномоченные государством органы – при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности и не переданных в постоянное пользование.

Закон о приватизации предусматривает, что при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений, сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (п. 4 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Договоры на предоставление в аренду водных объектов заключаются между органами исполнительной власти субъектов РФ и водопользователями. Если объект расположен на территории нескольких субъектов РФ, договор заключается со всеми органами исполнительной власти соответствующих субъектов либо с их согласия с одним из этих органов.

Арендодателями участков недр выступают уполномоченные на то государственные органы (ст. 11 «Закона о недрах» от 21 февраля 1992 г. № 2395-1); участков лесного фонда – лесхозы федерального органа управления лесным хозяйством (ст. 83 Лесного кодекса РФ).

Арендатором имущества может быть любое юридическое или физическое (дееспособное) лицо. Лишь в случаях, когда для пользования определенным имуществом (природными объектами и некоторыми другими) требуется лицензия (разрешение), арендатором его может стать лицо, имеющее соответствующее разрешение. Заключение договора аренды при отсутствии такого документа (когда лицензия необходима) является основанием для признания его недействительным (ст. 173 ГК РФ).

Коммерческие организации в большинстве своем могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом. Поэтому для заключения юридическим лицом договора аренды совсем не обязательно, чтобы данный вид деятельности был записан в его учредительных документах.

**1.4. Форма договора аренды**

Аренда имущества рассчитана, как правило, на продолжительный период, поэтому для большинства договоров аренды закон предусматривает в качестве обязательной письменную форму. Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в письменной форме (п. 1 ст. 609 ГК РФ). В устной форме могут заключаться договоры аренды только между гражданами сроком не более года. Вместе с тем есть договоры, для которых письменная форма является обязательной независимо от срока их действия: например, договор проката (п. 2 ст. 626 ГК РФ), договоры аренды транспортных средств (ст. 633 и 643 ГК РФ), аренды зданий и сооружений (ст. 651 ГК РФ), предприятий (ст. 658 ГК РФ).

При краткосрочной аренде с участием только граждан необходимо достаточно четко определять (фиксировать) предмет аренды, его качество и т. д., а это, как правило, возможно лишь при заключении письменного договора.

Следует иметь в виду, что если обязательная письменная форма договора аренды не предусмотрена законом, она всегда может быть установлена соглашением сторон.

Таким образом, устная форма договора аренды приемлема только тогда, когда договор заключен между физическими лицами и отвечает следующим требованиям:

• заключен на срок менее одного года;

• не является по своей сути договором проката;

• предметом аренды не являются транспортные средства, здания, сооружения, предприятия;

• письменная форма договора не установлена соглашением сторон.

**Например**, между физическими лицами на полгода заключен договор аренды компьютера. Так как специальных требований к его форме законом не установлено, то применяется общее правило, согласно которому такой договор может быть заключен в устной форме.

А вот если физические лица заключают хотя бы на один месяц договор аренды транспортного средства без экипажа, то в соответствии со статьей 643 ГК РФ стороны обязаны заключить такой договор в письменной форме.[[3]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_3)

В соответствии с п. 1 ст. 160 ГК РФ заключение договора аренды в письменной форме означает, что должен быть составлен определенный документ, выражающий содержание данной сделки и подписанный лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Письменная форма договора считается соблюденной, если его стороны соблюдают следующие условия:

• составляют документ, подписанный сторонами, или совершают обмен документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. При этом другая сторона должна принять предложение заключить договор (п. 2, 3 ст. 434 ГК РФ);

• лицо, получившее оферту (предложение о заключении договора), в срок, установленный для ее акцепта (ответа о принятии предложения), совершает действия по выполнению указанных в ней условий договора (п. 1 ст. 435, п. 3 ст. 438 ГК РФ).

**Например**, организация А направила организации Б предложение заключить договор аренды транспортного средства. Организация Б решила принять указанное предложение и в срок, предусмотренный в оферте для ответа, перечислила организации А денежную сумму в счет арендной платы. Такой договор, в соответствии с п. 3 ст. 434 и п. 3 ст. 438 ГК РФ, будет считаться заключенным в письменной форме.

В тех случаях, когда в аренду передается здание, сооружение или предприятие, договор аренды должен заключаться только путем составления одного документа, подписанного сторонами, и никак иначе (п. 1 ст. 651, п. 1 ст. 658 ГК РФ). Нельзя заключить договор аренды здания, сооружения или предприятия путем обмена документами с помощью специальной связи или других вышеназванных действий.

По общему правилу несоблюдение простой письменной формы договора аренды не влечет его недействительность, а только усложняет разрешение споров.

Стороны не смогут при возникновении спора ссылаться на показания свидетелей, однако вправе будут предоставить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

Несоблюдение простой письменной формы договора аренды влечет его недействительность только в том случае, если это прямо предусмотрено в законе или в соглашении сторон (п. 2 ст. 162 ГК РФ). Такое основание недействительности сделки, как несоблюдение ее формы, установлено в отношении договоров аренды зданий и сооружений (п. 1 ст. 651 ГК РФ) и аренды предприятий (п. 3 ст. 658 ГК РФ).[[4]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_4)

**1.5. Регистрация договора аренды**

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлены основания, порядок и ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст. 130 ГК РФ).

Договоры аренды транспортного средства, в том числе относящиеся к объектам недвижимости, в государственной регистрации не нуждаются независимо от срока, на который они заключаются (ст. 633 и 643 ГК РФ).

Что касается аренды зданий и сооружений, то в государственной регистрации нуждаются только те договоры, которые заключены на срок не менее одного года. Если срок договора аренды здания или сооружения меньше года, то он государственной регистрации не подлежит (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Данная норма распространяется в полной мере и на договоры, предметом аренды в которых являются помещения, а также части зданий и сооружений (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53).

Договор субаренды, заключенный на срок более одного года, также подлежит государственной регистрации.

В отличие от договора аренды здания или сооружения, договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключается (п. 2 ст. 658 ГК РФ).

Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Договор аренды, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным только с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК РФ). Сторонам договора аренды необходимо знать о том, что срок действия договора аренды нежилых помещений начинает течь не со дня передачи имущества в пользование, а с даты регистрации договора (постановление ФАС ЗСО от 17 апреля 2002 г. по делу № А56-36710/01).

Если сделка, требующая регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее проведения, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Сторона, необоснованно уклонявшаяся от ее осуществления, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 3, 4 ст. 165 ГК РФ).

**1.6. Срок договора аренды**

Договор аренды предусматривает передачу имущества во временное владение и пользование. Сроки аренды по общему правилу определяются в договоре по соглашению сторон. Договор аренды может быть заключен как на один день, так и на 20 лет.

Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон в любое время может отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца. В договоре могут быть установлены и иные сроки уведомления о прекращении договора (п. 2 ст. 610 ГК РФ).[[5]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_5)

В случае нарушения одной из сторон условий договора другая сторона вправе потребовать досрочного его расторжения независимо от того, истек срок, по окончании которого такой договор прекращает свое действие, или нет.

В соответствии со ст. 190 ГК РФ срок может определяться в договоре путем указания на событие, которое неизбежно должно наступить. В договоре необходимо обозначить наступление такого события, например, начало реконструкции сдаваемого внаем объекта.

В ряде случаев предельные сроки договора аренды могут устанавливаться законом.

Так, например, в отношении договора проката установлен максимальный срок договора – один год (п. 1 ст. 627 ГК РФ).

В соответствии со ст. 14 Водного кодекса РФ, предельный срок предоставления водных объектов в пользование на основании договора водопользования не может составлять более чем двадцать лет. Закон о недрах дифференцирует сроки в зависимости от целей пользования – от одного года до 25 лет; при предоставлении участков недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений сроки пользования ими могут не ограничиваться (ст. 10 Закона РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г. № 2395-1). Участки лесного фонда могут передаваться в аренду на срок от одного года до 49 лет (п. 3 ст. 72 Лесного кодекса РФ).

Если в договоре аренды, предельный срок которого ограничен законом, срок аренды не определен и ни одна из сторон не отказалась от выполнения своих обязательств по договору, то такой договор прекращается по истечении предельного срока, установленного законом.

По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязательства, имеет перед другими лицами преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Пунктом 1 ст. 621 ГК РФ закреплено преимущественное право арендатора на возобновление арендных отношений на новый срок и определены условия, при которых оно может быть реализовано.

Первое условие. Соответствующим правом наделяется арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору – использовал имущество по назначению, не допускал существенного ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т. д.

К нарушениям, дающим основания признать арендатора, исполнявшим свои обязательства надлежащим образом, можно отнести те, что ГК РФ рассматриваются в качестве оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя (ст. 619 ГК РФ). Данный перечень не является исчерпывающим.

Второе условие. Готовность арендатора заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду (во всяком случае, не худших), что выражено в словах «при прочих равных условиях». Это может касаться размера арендной платы, готовности арендатора принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и пр.

Третье условие. Арендатор, желающий продолжить арендные отношения, обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он там не определен, то в разумный срок до окончания действия договора. Понятие «разумный срок» следует толковать как время, необходимое для заключения договора на последующий период.[[6]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_6)

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Это относится к любым условиям, в том числе размеру арендной платы. Норма п. 3 ст. 614 ГК РФ о возможности изменения арендной платы не чаще одного раза в год в данном случае не применяется, поскольку она касается пересмотра размера арендных платежей в период действия договора, а здесь стороны оформляют новый договор и не связаны условиями прежнего договора.

Если арендодателем было нарушено преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды, т. е. арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора аренды он заключил договор с другим лицом, арендатор может потребовать в судебном порядке по своему выбору:

• перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом арендодателя возобновить договор;

• возмещения убытков.

По истечении срока договора аренды арендатор, не уведомивший арендодателя о своем желании заключить договор аренды на новый срок, может продолжать пользоваться арендованным имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя. В подобной ситуации договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 621 ГК РФ).

Возобновление договора на неопределенный срок означает, что каждая из сторон вправе в любое время отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца.

Правила ст. 621 ГК РФ о возобновлении договорных отношений не применяются к тем договорам, для которых законом установлены изъятия из них. Это относится к договору проката, аренды транспортных средств. При желании получить соответствующий предмет в пользование на следующий срок арендатор может заключить новый договор аренды на общих основаниях, то есть без каких-либо преимуществ перед другими претендентами.[[7]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_7)

**1.7. Арендная плата**

Договор аренды является возмездным, поэтому одна из основных обязанностей арендатора – своевременно вносить плату за пользование имуществом, т. е. арендную плату.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются в договоре (ст. 614 ГК РФ).

Существуют специальные нормы, относящиеся к аренде земельных участков, являющихся федеральной собственностью и предоставляемых для размещения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

Арендная плата за пользование ими не должна превышать ставку земельного налога на земельные участки, расположенные на полосе отчуждения железных дорог (ст. 4 Федерального закона от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта»).

ГК РФ допускает различные варианты оплаты за пользование имуществом, из которых стороны выбирают наиболее приемлемый. Содержащийся в нем перечень (ст. 614 ГК РФ) не является исчерпывающим, и стороны имеют возможность предусмотреть в договоре иные формы оплаты либо сочетание нескольких форм. Арендная плата может устанавливаться за все имущество в целом либо по каждой из его составных частей. Последний способ нередко применяется при сдаче в аренду какого-либо помещения с оборудованием, набор которого не всегда одинаков, либо при одновременной сдаче внаем одному лицу автомобиля и гаража и т. д.

Арендная плата может быть установлена в виде определенных в твердой сумме платежей, предоставления имущества, продукции, работ, услуг. Отдельные виды могут сочетаться между собой – например, деньги и услуги, работы и имущество.

Стороны могут установить следующий порядок оплаты за пользование имуществом.

1. Арендная плата в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно. Это самый распространенный вид платы за пользование имуществом. По договору проката арендная плата может быть установлена только в таком виде (ст. 630 ГК РФ). Эта норма является императивной и не может быть изменена сторонами договора. Размер арендной платы должен быть определен в рублях (ст. 317 ГК РФ). В иностранной валюте или в условных денежных единицах размер арендной платы установлен быть не может. В то же время участники договора аренды могут предусмотреть в договоре, что арендная плата подлежит внесению в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (EURO, доллар США и др.). В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

2. Арендная плата в виде установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов.

3. Арендная плата в виде предоставления арендатором определенных услуг.

4. Арендная плата в виде передачи арендатором обусловленной договором вещи в собственность или в аренду.

5. Арендная плата в виде возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

6. Арендная плата в виде постоянной и переменной составляющей. Например, стороны заключили договор аренды транспортного средства. Арендная плата состоит из ежемесячных платежей в размере 5 тыс. руб. и суммы, определяемой исходя из стоимости эксплуатационных расходов на содержание автомобиля.

При установлении платы за пользование имуществом участники договора могут указать лишь условия, исходя из которых определяется конкретный размер арендной платы.

Например, арендодатель и арендатор заключили договор аренды транспортного средства без экипажа. В соответствии с условиями договора арендная плата за пользование арендованным имуществом составляет 5 % от стоимости имущества, указанной арендодателем в акте приемки-передачи объекта аренды.

Иногда в договоре аренды предусматривается денежная форма оплаты за пользование имуществом с применением индексации с учетом инфляции либо путем определения ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте.

Так, на рассмотрение арбитражных судов поступали иски арендаторов о признании соответствующих условий договоров недействительными со ссылкой на то, что их применение приводит к изменению (при инфляции – к увеличению) размера арендной платы в течение года, а это противоречит п. 3 ст. 614 ГК РФ. Однако Президиум ВАС РФ признал подобные иски, не подлежащими удовлетворению (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 № 66).

В одном из таких случаев арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным условия договора аренды, предусматривающего ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, так как это условие противоречит императивной норме пункта 3 статьи 614 ГК РФ, устанавливающей возможность изменения размера арендной платы не чаще одного раза в год. ВАС РФ разъяснил, что фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия.

В другом случае арендатор обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным дополнительного соглашения к договору аренды, в котором ставка арендной платы была определена сторонами в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте. В обоснование заявленного требования истец ссылался на то, что такое определение размера арендной платы противоречит статье 140 ГК РФ, согласно которой законным платежным средством является рубль, и части 3 статьи 614 Кодекса, так как влечет, по мнению истца, более частое изменение размера арендной платы.

Президиум ВАС РФ отметил, что указанный способ определения размера денежного обязательства допустим на основании п. 2 ст. 317 ГК РФ и его также следует рассматривать как механизм исчисления арендной платы с целью устранения неблагоприятных последствий инфляции. Этот способ не противоречит статье 140 ГК РФ, согласно которой законным средством платежа в России является рубль, поскольку фактические расчеты при таком методе осуществляются в рублях. Изменение курса иностранной валюты не означает изменения размера арендной платы в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ.

Обязанность арендатора по внесению арендных платежей возникает лишь с момента передачи ему арендованного имущества. Если арендодатель не передаст объект аренды нанимателю в момент заключения договора или иной установленный договором срок, он не вправе требовать от него внесения арендной платы за соответствующий период.

Если арендатор возвратит взятое внаем имущество до истечения срока договора без согласования с арендодателем, он не освобождается от внесения арендных платежей за весь период, на который заключен договор.

Возможна ситуация, когда размер платы за пользование имуществом и условия его определения в договоре аренды не зафиксированы. В этом случае размер арендной платы определяется в соответствии с правилами, предусмотренными п. 3 ст. 424 ГК РФ, т. е. арендная плата должна быть уплачена арендатором в размере, обычно уплачиваемом при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Однако при заключении договора аренды зданий и сооружений размер арендной платы является существенным условием данного договора (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При отсутствии в договоре такого условия, согласованного в письменном виде, договор считается незаключенным.

Несмотря на тот факт, что гражданское законодательство предоставляет участникам договора свободу выбора, вплоть до отказа от установления конкретного размера арендной платы, в большинстве случаев целесообразно четко определять размер платы за пользование имуществом, устанавливая его непосредственно в договоре.

Если размер арендной платы не оговорен в договоре, порядок ее исчисления, предложенный ГК РФ, носит достаточно неопределенный характер. Данные обстоятельства могут привести к спорам и разногласиям не только между сторонами договора, но и с налоговыми органами при формировании в налоговом учете расходов и доходов от сдачи имущества в аренду.

Когда в аренду передается одновременно несколько объектов, то плата за пользование имуществом может устанавливаться как на все арендуемое имущество в целом, так и отдельно по каждой из его составных частей.

**Сроки внесения арендной платы**

Сроки внесения арендной платы определяются сторонами и указываются в договоре.

Обычно арендная плата вносится арендатором ежемесячно, ежеквартально либо один раз в год.

Участники договора могут предусмотреть любой иной порядок внесения арендной платы. В частности, арендная плата может вноситься путем осуществления предварительных платежей либо предоставления отсрочки ее уплаты.

Срок внесения арендной платы может определяться конкретной датой либо периодом времени.

Если арендная плата установлена в виде денежных платежей, уплачиваемых арендатором арендодателю, то платежи могут вноситься как наличными деньгами, так и путем перечисления денежных средств на его расчетный счет. При этом следует помнить о действующих ограничениях в расчетах наличными денежными средствами между юридическими лицами. Согласно указанию ЦБР от 20 июня 2007 г. № 1843-У, расчеты наличными деньгами в РФ между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем, между индивидуальными предпринимателями, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, в рамках одного договора, заключенного между указанными лицами, могут производиться в размере, не превышающем 100 тысяч рублей.

**Изменение размера арендной платы**

В зависимости от условий осуществления хозяйственной деятельности арендная плата за пользование имуществом может меняться как в большую, так и в меньшую сторону. При этом размер арендной платы может изменяться сторонами не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

В ряде случаев, предусмотренных законодательством, арендатор в одностороннем порядке может потребовать уменьшения арендной платы. Это может произойти в следующих случаях.

1. Когда в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК РФ). Это могут быть, прежде всего, обстоятельства непреодолимой силы, например, явления стихийного характера (наводнения, заносы, пожары), военные действия.

Например. Предприятие арендует нежилое помещение и использует его под склад. В помещении не по вине арендатора произошел пожар. Состояние помещения значительно ухудшилось. В этом случае арендатор может потребовать уменьшения размера арендной платы.

2. Когда арендатором обнаружены недостатки арендованного имущества, за которые отвечает арендодатель (п. 1 ст. 612 ГК РФ).

Например. По договору аренды транспортного средства без экипажа арендатору был передан грузовой автомобиль с прицепом. Арендатор предполагал использовать прицеп для перевозки пищевых продуктов, о чем он заранее уведомил арендодателя. Впоследствии выяснилось, что для использования в этих целях прицеп непригоден. При наличии данных обстоятельств арендатор вправе обратиться к арендодателю с требованием об уменьшении размера арендной платы.

3. Когда арендодатель при заключении договора аренды не предупредил арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (ст. 613 ГК РФ).

Например. Арендодатель не уведомил арендатора при заключении договора о том, что торговое оборудование является предметом залога. Узнав об этом, арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы.

4. Когда арендодателем нарушены обязанности по производству капитального ремонта (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

Например. Во время весеннего паводка помещению, расположенному на первом этаже, был нанесен значительный ущерб. Арендатор обратился к арендодателю с требованием произвести капитальный ремонт помещения. В разумный срок ремонт арендодателем выполнен не был. В такой ситуации арендатор вправе потребовать уменьшения размера платы за пользование имуществом.

Уменьшение платежей в указанных случаях должно быть соразмерным уровню снижения полезных (потребительских) свойств объекта аренды, обусловленных договором. При увеличении (уменьшении) размера арендной платы по договору, подлежащему государственной регистрации, необходимо иметь в виду, что если соглашение о внесении в ранее зарегистрированный договор аренды здания изменений в отношении размера арендной платы не было зарегистрировано, то оно в соответствии с п. 3 ст. 433 и ст. 452 ГК РФ считается незаключенным.

Если при наличии приведенных выше обстоятельств арендодатель отказывается уменьшить размер арендной платы, арендатор вправе обратиться в арбитражный суд с иском об изменении условий договора аренды.

В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок (если иное не предусмотрено договором аренды). При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (п. 5 ст. 614 ГК РФ).

Арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (ст. 619 ГК РФ).

В договоре аренды стороны обычно предусматривают возможность взыскания неустойки в случае нарушения арендатором сроков внесения арендной платы.

**1.8. Предоставление объекта аренды арендатору**

Одной из основных обязанностей арендодателя по договору аренды является передача сданного в аренду имущества арендатору.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ).

Таким образом, существенным условием договора аренды является условие о предмете договора. Объект аренды должен быть подробно описан в договоре. Эти сведения должны дать возможность точно установить имущество, подлежащее передаче арендатору.

Соблюдение требования о необходимости четкой характеристики предмета договора имеет существенное практическое значение как для арендатора, так и для арендодателя. При отсутствии в договоре аренды условия о предмете договора он не может считаться заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

К примеру, в договоре аренды транспортного средства без экипажа должны быть указаны следующие сведения о предмете аренды:

• наименование и марка транспортного средства;

• регистрационные данные;

• номер свидетельства о регистрации транспортного средства;

• индивидуальные признаки данного транспортного средства (заводские номера двигателя и кузова, цвет кузова);

• необходимые технические характеристики (пробег, состояние кузова, объем двигателя и т. п.).[[8]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_8)

В договоре аренды нежилого помещения должны быть указаны:

• местонахождение помещения (точный адрес здания, в котором оно находится);

• поэтажный план здания с указанием расположения внутри его сдаваемого в аренду помещения;

• номера комнат и площадь арендуемого помещения;

• техническое состояние помещения, обеспеченность тепло– и водоснабжением, охраной.

Все необходимые сведения о предмете аренды могут содержаться как непосредственно в договоре, так и в отдельном документе, который составляется при передаче имущества арендатору и является неотъемлемой частью договора, например, в акте приема-передачи. При передаче объекта аренды арендатору необходимо не только дать подробное описание имущества, но и четко отразить в договоре (акте приемки-передачи) его техническое состояние (наличие неисправностей или иных недостатков). Применительно к аренде зданий и сооружений ГК РФ предусматривает обязательное составление передаточного акта, подписываемого сторонами (ст. 655 ГК РФ). Обязательство арендодателя передать здание или сооружение считается исполненным после фактической передачи имущества и подписания сторонами соответствующего документа.

Уклонение одной из сторон от подписания акта приемки-передачи здания (сооружения) на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора – от принятия имущества. По общему правилу ответственность за недостатки сданного в аренду имущества несет арендодатель. При этом не имеет значения, знал ли он о них во время заключения договора аренды.

Если после получения объекта аренды арендатор самостоятельно обнаружит неисправности арендуемого имущества, он вправе предпринять одно из следующих действий (п. 1 ст. 612 ГК).

1. Потребовать от арендодателя по своему выбору:

• безвозмездного устранения недостатков имущества;

• соразмерного уменьшения арендной платы;

• возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

• досрочного расторжения договора.

2. Самостоятельно устранить выявленные недостатки и непосредственно удержать сумму понесенных при этом расходов из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя.

Прежде чем совершать какие-либо действия по устранению недостатков арендованного имущества, арендатор должен сообщить о них арендодателю, который должен немедленно произвести замену предоставленного арендатору имущества аналогичным либо безвозмездно устранить недостатки.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества только в определенных ГК РФ случаях (п. 2 ст. 612 ГК РФ), а именно если:

• недостатки им были оговорены при заключении договора аренды;

• недостатки были заранее известны арендатору;

• недостатки должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

В перечисленных выше случаях риск обнаружения недостатков арендуемого имущества в процессе его эксплуатации ложится на арендатора.

**Например**. В акте приемки-передачи арендуемого здания четко указано, что его фасад требует проведения капитального ремонта. Впоследствии ссылка арендатора на ненадлежащее состояние фасада здания в претензии об уменьшении размера арендной платы не может быть принята арендодателем, поскольку вышеуказанные недостатки были оговорены сторонами при заключении договора.

Передача арендуемого имущества осуществляется в срок, указанный в договоре, а если в договоре срок не указан, то в разумный срок.

Несоблюдение данного правила дает арендатору право (ст. 611 ГК РФ) по своему выбору:

• истребовать от арендодателя имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

• потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Одновременно с передачей имущества арендодатель должен представить арендатору полный объем документов, относящихся к арендуемому объекту.

В данном случае имеются в виду документы, без которых невозможно полноценное пользование арендуемым объектом, например, при аренде автомобиля – свидетельство о регистрации транспортного средства, паспорт транспортного средства, при аренде оборудования – инструкция по эксплуатации (пользованию) оборудования.

Кроме того, арендатору должны быть переданы принадлежности к арендуемому имуществу.

Если арендодатель не передал все необходимые принадлежности и документы арендатору и данное обстоятельство значительно затрудняет либо вообще исключает возможность использования арендуемого имущества, арендатор может по выбору потребовать (п. 2 ст. 611 ГК РФ):

• предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов;

• расторжения договора и возмещения убытков.

**Права третьих лиц на арендуемое имущество**

При передаче имущества арендодатель обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на арендуемое имущество (ст. 613 ГК РФ). Необходимо помнить, что права третьих лиц при сдаче имущества в аренду не прекращаются.

**Например**. Собственник здания заключил договор залога данного объекта. Впоследствии он сдал указанное здание в аренду. При заключении договора аренды арендодатель должен предупредить арендатора о правах залогодержателя на арендуемый объект.

Неуведомление арендодателем арендатора о правах третьих лиц на арендуемое имущество дает право арендатору (ст. 613 ГК РФ) требовать по выбору:

• уменьшения арендной платы;

• расторжения договора и возмещения убытков.[[9]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_9)

**1.9. Пользование арендованным имуществом**

Пользование арендованным имуществом осуществляется в соответствии с условиями договора аренды (ст. 615 ГК РФ).

Возможности использования арендуемого имущества арендатором очень широки. Это, прежде всего, непосредственное пользование арендатором объектом аренды, а также передача своих прав и обязанностей по договору третьим лицам.

Целевое назначение использования арендуемого имущества следует указать непосредственно в договоре аренды.

Если назначение имущества договором не определено, то необходимо исходить из общих условий возможной эксплуатации арендуемого объекта.

В ряде случаев непосредственно законодательством определяется целевое назначение использования объекта аренды. Так, по договору проката имущество передается арендатору для использования в потребительских целях (п. 1 ст. 626 ГК РФ), например, для удовлетворения бытовых нужд арендатора (прокат холодильника, телевизора и т. п.). Иное назначение имущества может быть предусмотрено договором или вытекать из существа самого обязательства.

Использование арендованного имущества не по назначению дает арендодателю право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ).

**Например**. По договору аренды арендатору передано в пользование нежилое помещение. В соответствии с условиями договора помещение должно использоваться для организации торговли непродовольственными товарами. Поэтому использование арендатором помещения в качестве производственного цеха дает арендодателю право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Согласно ст. 606 ГК РФ плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.[[10]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_10)

Данное правило имеет общеобязательный характер и не может быть изменено договором. Иными словами, стороны в договоре аренды не могут предусмотреть, что плоды (продукция, доходы), полученные арендатором в результате использования арендуемого имущества, принадлежат арендодателю. Если все-таки данное условие будет включено в договор, то оно является недействительным (ст. 168 и 180 ГК РФ).[[11]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_11)

В то же время договором аренды может быть предусмотрено, что часть продукции, произведенной с использованием арендуемого имущества, арендатор передает (реализует) арендодателю.

ГК РФ наделяет нанимателя правом осуществлять некоторые распорядительные действия в отношении арендованного имущества, но, как правило, лишь с согласия арендодателя. Перечень их содержится в п. 2 ст. 615 ГК РФ. С согласия наймодателя арендатор вправе:

• сдавать арендованное имущество в субаренду;

• передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем);

• предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;

• отдавать арендные права в залог;

• вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Согласие арендатора может быть выражено либо непосредственно в договоре аренды, либо в дополнительном соглашении к нему.

Особенности осуществления данных операций могут быть установлены в ГК РФ, других законах и иных правовых актах. Например, в рамках отношений по договору проката не допускается сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору.

Вместе с тем в случае заключения договора аренды транспортного средства (с экипажем и без экипажа) ГК РФ предусматривает право арендатора без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду. Запрет либо обязательное согласование подобных действий арендатора могут быть специально установлены договором аренды (ст. 638, 647 ГК РФ).

Арендатор в процессе эксплуатации арендованного транспортного средства вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не установлены – назначению транспортного средства (п. 2 ст. 638, п. 2 ст. 647 ГК РФ).

**1.10. Договоры субаренды**

По договору субаренды арендатор обязуется предоставить субарендатору имущество, полученное ранее по договору аренды, за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор субаренды может быть заключен на срок, не превышающий срок договора аренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

По договору субаренды арендатор не может передать субарендатору больше прав по владению и пользованию имуществом, чем имеет сам в соответствии с условиями договора аренды.

Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Договором аренды могут быть предусмотрены и иные правила в отношении действия договора субаренды в случае прекращения договора аренды.

Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК РФ, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

В качестве примера ничтожных сделок можно привести следующие:

• не соответствующие закону или иным правовым актам (ст. 168 ГК РФ);

• совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности (ст. 169 ГК РФ);

• притворные и мнимые сделки (ст. 170 ГК РФ).

**Например**. Между юридическими лицами заключен договор аренды нежилого помещения. Арендодателем выступило казенное предприятие. Арендатор с согласия арендодателя передал арендуемое нежилое помещение в субаренду.

Впоследствии выяснилось, что при заключении договора аренды арендодатель не получил согласия собственника на передачу закрепленного за ним нежилого помещения в аренду. Таким образом, договор аренды является ничтожным в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

Поскольку первоначальная сделка аренды ничтожна, договор субаренды также является ничтожным.

При заключении договора субаренды ответственным по первоначальному договору аренды продолжает оставаться арендатор.

**Например**. В соответствии с договором аренды арендатору предоставлено в пользование здание. С согласия арендодателя часть здания сдана в субаренду. Субарендатор не вносит своевременно арендную плату за занимаемую им часть помещения. Ссылаясь на данные обстоятельства, арендатор также задерживает перечисление арендной платы арендодателю.

Действия арендатора в подобной ситуации неправомерны. Наличие договора субаренды не изменяет права и обязанности арендатора по первоначальному договору аренды. Несвоевременное внесение арендной платы субарендатором не является основанием для отсрочки платежа арендатором.[[12]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_12)

Установлены законом ограничения и на передачу арендованного имущества в безвозмездное пользование: п. 2 ст. 690 ГК РФ запрещает коммерческим организациям предоставлять имущество в бесплатное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

Сделки, совершенные вопреки запрету закона, являются ничтожными (ст. 168 ГК РФ). Если сделка по закону совершаться может, но заключена без согласия арендодателя, она будет относиться к оспоримым и может быть признана недействительной в судебном порядке. Последствия недействительности сделок (оспоримых и ничтожных) определены ст. 167 ГК РФ.

**1.11. Передача арендных прав в залог**

С согласия арендодателя наниматель вправе передавать принадлежащие ему права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Когда арендодателем является государственное или муниципальное предприятие либо учреждение, оно должно, в свою очередь, получить разрешение на такие действия от органа, уполномоченного государством осуществлять функции по управлению государственным и муниципальным имуществом (ст. 295 и 296 ГК РФ).

При передаче принадлежащих арендатору прав в залог залогодержатель в случае неисполнения обязательств, обеспеченных залогом, может обратить взыскание на эти права, то есть на пользование объектом, находящимся в аренде, до истечения срока его аренды. На само арендованное имущество взыскание не может быть обращено, поскольку после окончания срока аренды оно подлежит возврату арендодателю.

Если указанные права вносятся в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, общества или производственного кооператива, это означает, что соответствующее юридическое лицо может пользоваться ими в течение того же срока, что и при аренде, то есть оставшееся до окончания срока аренды время, после чего имущество подлежит возврату арендодателю.

Сумма вклада в уставный капитал определяется в подобных случаях исходя из арендной платы за пользование данным имуществом в течение периода, на который арендатор передал свои права.[[13]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_13)

Во всех перечисленных случаях сдачи имущества в субаренду, передачи в залог арендных прав и др. (кроме перенайма) ответственным перед арендодателем остается арендатор. При перенайме имущества все права и обязанности переходят к новому арендатору.

**1.12. Затраты, связанные с содержанием и улучшением объектов аренды**

Затраты по обслуживанию арендуемого имущества представляют собой совокупность расходов, связанных с осуществлением текущего и капитального ремонта, а также расходов, связанных с эксплуатацией объекта аренды (далее – эксплуатационные расходы).

Четкий перечень подобного рода расходов законодательством не установлен. Их состав определяется применительно к каждому объекту аренды.

Если объектом аренды являются транспортные средства, то в процессе их использования возникают две группы эксплуатационных расходов: расходы по технической и расходы по коммерческой эксплуатации автотранспортного средства. Подобная классификация эксплуатационных расходов приводится в п. 2 ст. 635 и ст. 636 ГК РФ.

Расходы по технической эксплуатации транспортного средства представляют собой совокупность затрат, связанных с поддержанием надлежащего технического состояния автомобиля, обеспечивающего его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями аренды, указанными в договоре.

В качестве примера расходов по технической эксплуатации автотранспортного средства можно привести следующие виды:

• плата за проведение государственного технического осмотра транспортных средств;

• страхование транспортного средства и (или) ответственности за ущерб, который может быть причинен транспортным средством или в связи с его эксплуатацией;

• профилактический осмотр автомобиля, проводимый специализированной ремонтной организацией.

Расходы по коммерческой эксплуатации транспортного средства возникают в связи с его использованием арендатором в целях, предусмотренных договором аренды или в соответствии с назначением имущества. К числу подобных расходов могут быть отнесены (ст. 636 ГК РФ):

• оплата топлива и иных, расходуемых в процессе эксплуатации транспортного средства, материалов;

• оплата стоимости сборов, связанных с эксплуатацией транспортного средства (например, портовых сборов, платных стоянок, платных дорог и т. п.).

Расходы по эксплуатации зданий (помещений) представляют собой совокупность затрат, связанных с поддержанием надлежащего технического состояния объекта, обеспечением его нормального использования в соответствии с целями аренды, указанными в договоре.

Применительно к указанным объектам имеется в виду прежде всего оплата стоимости услуг по электроснабжению, обеспечению теплом, водоснабжению, канализации, оказываемых специализированными организациями (далее – коммунальные платежи).

Эксплуатационные расходы на содержание зданий (помещений) в зависимости от условий каждого конкретного договора аренды может нести как арендатор, так и арендодатель.

Существенное значение для аренды имущества имеет распределение между сторонами обязанностей по его содержанию, проведению капитального и текущего ремонта. ГК РФ капитальный ремонт возлагает на арендодателя, текущий – на арендатора (ст. 616 ГК РФ). Это правило действует, если иное не предусмотрено законом или договором. В законодательстве иное распределение обязанностей установлено для договоров проката, аренды транспортных средств, аренды предприятий.

**Капитальный ремонт**

Проведение капитального ремонта предполагает комплексное исправление повреждений объекта, вплоть до полной разборки устройства и полной замены всех изношенных частей. Необходимо обратить внимание, что при этом не происходит изменения технологического или служебного назначения объекта, ему не придаются новые качества.

При капитальном ремонте оборудования и транспортных средств, как правило, производится полная разборка агрегата, ремонт базовых и корпусных деталей и узлов, замена и восстановление всех изношенных деталей и узлов на новые и более современные, сборка, регулирование и испытание агрегата.

Осуществление капитального ремонта зданий и сооружений предполагает смену изношенных конструкций и деталей или замену их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемого объекта, за исключением полной замены основных конструкций, срок службы которых в данном объекте является наибольшим (каменные и бетонные фундаменты зданий, трубы подземных сетей, опоры мостов и т. п.).[[14]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_14)

Капитальный ремонт необходимо проводить в срок, установленный договором, а если он не определен – в разумный срок. Это означает, что арендодатель, если иное не предусмотрено законом или договором, обязан поддерживать сданное в аренду имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления.

При невыполнении им этой обязанности наниматель вправе по своему выбору: произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя его стоимость или зачесть ее в счет арендной платы; либо потребовать соответствующего уменьшения арендной платы; или потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков. Последствия аналогичны тем, которые наступают при невыполнении арендодателем своей обязанности по устранению недостатков, выявленных в сданном в аренду имуществе и препятствующих или затрудняющих его эксплуатацию по назначению.

Например. Указание в акте приема-передачи арендованного имущества на аварийное состояние системы центрального отопления само по себе не означает возложения на арендатора бремени несения расходов по устранению последствий аварии и капитальному ремонту, вызванному неотложной необходимостью (п. 21 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66).

Так, между арендодателем и арендатором был заключен договор аренды нежилых помещений. В акте приема-передачи, подписанном сторонами, было отмечено, что система центрального отопления в момент передачи находилась в аварийном состоянии. Впоследствии произошла авария этой системы. Арендатор неоднократно обращался к арендодателю с просьбой принять неотложные меры по устранению последствий аварии и проведению капитального ремонта системы центрального отопления. Поскольку арендодатель не принял мер, арендатор был вынужден произвести капитальный ремонт за свой счет, заключив договор с подрядчиком. Впоследствии стоимость ремонта арендатор засчитал в счет арендной платы. Арендодатель не согласился с зачетом потраченных арендатором средств на ремонт в счет арендной платы и обратился с иском в арбитражный суд о расторжении договора аренды в связи с невнесением в установленные сроки арендной платы и о выселении арендатора из занимаемого помещения.

Арбитражный суд указал следующее. Согласно ст. 611 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. В данном случае система центрального отопления в момент передачи находилась в аварийном состоянии. Ссылка в акте приема-передачи на аварийное состояние системы центрального отопления сама по себе не означает, что арендатор принял на себя обязанность устранять последствия возможных аварий и осуществлять в случае необходимости за свой счет ее капитальный ремонт.

Текущий ремонт объекта аренды – это работы по систематическому и своевременному предохранению объектов аренды от преждевременного износа и поддержанию их в рабочем состоянии.

Например. Арендатор по договору аренды транспортного средства без экипажа пользуется легковым автомобилем. В процессе его эксплуатации арендатором проведена замена тормозных колодок. Произведенные арендатором расходы являются затратами на осуществление текущего ремонта арендуемого имущества.

Капитальный ремонт следует отличать от улучшений арендованного имущества, которые представляют собой капитальные вложения в объект аренды, улучшающие (повышающие) ранее принятые нормативные показатели функционирования объекта аренды (срок полезного использования, мощность, качество применения и т. п.). Таким образом, подобного рода затраты улучшают качественные характеристики арендуемого имущества.

Например. По договору аренды транспортного средства без экипажа арендатору был передан в пользование легковой автомобиль с двигателем объемом 1500 см*3*. Арендатором была произведена замена двигателя более мощным с объемом 1700 см*3*. Произведенные работы являются улучшениями арендованного имущества, поскольку установка двигателя большего объема улучшает технические характеристики автомобиля.

Улучшения арендованного имущества могут быть произведены как арендатором, так и арендодателем.

**1.13. Неотделимые улучшения арендованного имущества**

В силу особенностей их правового режима принято различать отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества.

Неотделимыми являются улучшения, которые не отделимы от объекта без причинения ему вреда.

**Например**. Арендатором была произведена реконструкция арендуемого нежилого помещения – перепланировка комнат с целью оптимизации использования арендуемой площади. Произведенные улучшения являются неотделимыми.

Арендатором была увеличена оперативная память арендуемого компьютера. По истечении срока аренды дополнительный блок памяти может быть изъят. Произведенные арендатором улучшения технических характеристик компьютера являются отделимыми.

Отделимые улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором, являются его собственностью (если иное не предусмотрено договором аренды) (п. 1 ст. 623 ГК РФ). Это означает, что по истечении срока аренды арендуемое имущество передается арендодателю, а улучшения остаются у арендатора. По соглашению между арендатором и арендодателем отделимые улучшения могут быть переданы последнему с возмещением их стоимости либо без такового.

Совсем по-иному обстоит дело с неотделимыми улучшениями. Они прочно связаны с объектом аренды, поэтому после прекращения договора подлежат передаче арендодателю вместе с самим арендованным имуществом. В связи с этим арендатор может требовать от арендодателя возмещения их стоимости (если иное не предусмотрено договором) только в том случае, если неотделимые улучшения были произведены с согласия арендодателя. Во избежание спорных ситуаций согласие арендодателя должно быть выражено в письменной форме.

В случае, когда арендатор улучшил качественные характеристики арендуемого объекта на свой страх и риск, требовать возмещения понесенных расходов он не вправе, если иное не предусмотрено законом.[[15]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_15)

**Например**. Арендатор использует на условиях аренды двухэтажное здание. Не испрашивая согласия арендодателя, он осуществил достройку третьего этажа здания. По истечении срока аренды здание вместе с произведенными улучшениями передается арендодателю. В этом случае арендодатель не обязан возмещать арендатору стоимость произведенных улучшений.[[16]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_16)

Статьей 662 ГК РФ установлено, что арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия. В то же время арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

**1.14. Распределение обязанностей по содержанию объекта аренды между сторонами**

Гражданским кодексом РФ определен порядок распределения обязанностей по содержанию арендованного имущества между сторонами договора аренды. Пунктами 1 и 2 ст. 616 ГК РФ определено, что нормы, установленные в ГК РФ, будут применяться в тех случаях, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Статья 616 ГК РФ возлагает на арендодателя обязанность проводить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, а на арендатора – обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Но если арендодатель и арендатор установят в договоре аренды иные условия перераспределения этих расходов, то будут применяться соответственно условия договора.

Согласно п. 1 ст. 616 ГК РФ сроки проведения капитального ремонта устанавливаются договором аренды. В случаях если договором срок не определен или вызван неотложной необходимостью, ремонт должен быть проведен в разумный срок.

Если в договоре аренды обязанности сторон по содержанию имущества распределены согласно ГК РФ, то в случае нарушения арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта арендатор вправе по своему выбору:

• произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

• потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

• потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

ГК РФ также установлен порядок распределения обязанностей арендодателя и арендатора по содержанию, эксплуатации транспортных средств, и связанных с ними расходов (ст. 634, 635, 636, 644, 645, 646).

Так, при аренде транспортного средства с экипажем арендодатель обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (ст. 634 ГК РФ), а также несет расходы по оплате услуг членов экипажа и расходы на их содержание, если договором аренды не предусмотрено иное (ст. 635 ГК РФ).

Арендатор несет расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, в том числе расходы на оплату топлива и других расходуемых в процессе эксплуатации материалов и на оплату сборов, если иное не предусмотрено договором аренды (ст. 636 ГК РФ).

При аренде транспортного средства без экипажа на арендатора возлагается обязанность поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта (ст. 644 ГК РФ), осуществлять своими силами коммерческую и техническую эксплуатацию (ст. 645 ГК РФ), а также нести расходы на содержание арендованного транспортного средства, его страхование, включая страхование своей ответственности, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией, если иное не предусмотрено договором аренды (ст. 646 ГК РФ).

По договору проката обязанность по осуществлению капитального и текущего ремонта имущества, сданного в аренду, возлагается на арендодателя, и не может быть передана по договору аренды арендатору.

**1.15. Прекращение договора аренды**

С момента истечения срока аренды, указанного в договоре, договор аренды прекращает свое действие.

Согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

**Например**. Стороны заключили договор аренды торгового оборудования, срок действия которого не установлен. Вместе с тем договором определено, что арендатор и арендодатель обязаны предупредить о прекращении договора не позднее, чем за два месяца до планируемой даты прекращения договора.

Следует обратить внимание на то, что переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для расторжения договора аренды (ст. 617 ГК РФ). Во всех этих случаях первоначальный арендодатель должен быть заменен новым приобретателем права на данное имущество.

Например. По договору аренды в пользование арендатору был передан грузовой автомобиль. Впоследствии автомобиль был продан арендодателем третьему лицу. При этом права и обязанности арендатора не прекращаются и не изменяются. Просто в качестве арендодателя теперь выступает новый собственник.

Пункт 2 ст. 617 ГК РФ содержит норму, отсутствовавшую в прежнем законодательстве: в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.[[17]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_17)

Арендодатель не вправе отказать наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда предоставление имущества в аренду было обусловлено личными качествами арендатора (например, когда нанимателем имущества был специалист-реставратор, обязавшийся в качестве арендной платы провести определенные реставрационные работы, а наследник их выполнить не может).

Защита права наследника – при отказе арендодателя от предоставления ему соответствующей возможности – может осуществляться через суд. Но суд откажет в удовлетворении иска, если будет установлено, что данное лицо лишается права на получение наследства в связи с совершением противозаконных действий в отношении наследодателя (ст. 1117 ГК РФ) либо не может быть арендатором имущества по другим указанным в законе основаниям.

**Досрочное расторжение договора аренды**

Один из главных принципов гражданского законодательства – обеспечение стабильности, надежности договоров. Он нашел закрепление в ст. 310 ГК РФ, где говорится, что односторонний отказ от исполнения договора и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. По обязательствам, связанным с предпринимательской деятельностью, изъятия из этого правила могут быть установлены также договором. Предусматриваемые в законодательстве основания для досрочного расторжения договора по требованию одной из сторон, как правило, связаны с нарушениями договорных обязательств другой стороной.

При наличии взаимного согласия сторон договор аренды может быть расторгнут ими в любое время (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор аренды (если иное не предусмотрено в договоре, законе или не вытекает из обычаев делового оборота).

Расторжение договора аренды возможно и при отсутствии взаимного согласия сторон. Но прежде чем заявлять в суд требование о расторжении договора, заинтересованная сторона должна направить другой стороне предложение расторгнуть договор. Только в том случае, если был получен отказ на предложение либо ответ вообще не получен в срок, указанный в предложении или в установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в 30-дневный срок, сторона, требующая расторжения договора, может обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды (ст. 452 ГК РФ).

**Расторжение договора по требованию арендодателя**

Требования арендодателя о досрочном расторжении договора выдвигаются в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором своих обязательств. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в установленный (разумный) срок (ст. 619 ГК РФ).

Если требования арендодателя удовлетворены не будут, то он вправе обратиться в суд и потребовать расторжения договора в случаях, когда арендатор:

• пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или его назначения либо с неоднократными нарушениями (п. 3 ст. 615, ст. 619 ГК РФ);

• существенно ухудшает имущество;

• более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

• не производит капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.[[18]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_18)

В договоре могут предусматриваться и другие основания досрочного его расторжения по требованию арендодателя, но они, во всяком случае, должны быть связаны с серьезными нарушениями обязательств со стороны арендатора.

**Расторжение договора по требованию арендатора** По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, если:

• арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества (ст. 620 ГК РФ);

• арендодатель не представляет все необходимые документы и принадлежности к арендованному имуществу при условии, что данные обстоятельства значительно затрудняют пользование имуществом (п. 2 ст. 611 ГК РФ);

• арендодатель нарушает срок предоставления имущества в аренду (п. 3 ст. 611 ГК РФ);

• переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора (п. 1 ст. 611, ст. 620 ГК РФ);

• арендодатель не сообщил при заключении договора арендатору о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (ст. 613 ГК РФ);

• арендодателем нарушены обязанности по производству капитального ремонта (п. 1 ст. 616, п. 1 ст. 612 ГК РФ);

• имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования (ст. 620 ГК РФ).[[19]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_19)

Согласно п. 1 ст. 451 ГК РФ основанием для расторжения договора является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если самим договором не предусмотрено иное.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Пункт 2 ст. 451 ГК РФ предусматривает условия, при одновременном наличии которых договор может быть расторгнут или изменен судом:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Расторжение договора по таким условиям происходит в случае не достижения сторонами соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора (п. 3 ст. 451 ГК РФ).

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях (п. 4 ст. 451 ГК РФ).

ГК РФ установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора (претензионный порядок) в тех случаях, когда имеются основания для расторжения договора аренды по инициативе арендодателя. При этом арендодатель обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости устранения им допущенных нарушений исполнения обязательств в разумный срок (в письменном предупреждении должен быть указан конкретный срок устранения нарушений).

Если в установленный срок арендатор не устранит допущенные нарушения, арендодатель может обратиться в суд с исковым заявлением о досрочном расторжении договора аренды, к которому должны быть приложены документы, подтверждающие факт соблюдения им претензионного порядка разрешения спора с ответчиком (арендатором). Это могут быть копия письменного предупреждения и почтовая квитанция о его направлении с уведомлением о вручении арендатору либо иной документ, доказывающий факт получения арендатором письменного предупреждения.

В случае несоблюдения арендодателем процедуры досудебного урегулирования спора суд возвращает исковое заявление без рассмотрения. Возвращение искового заявления не препятствует арендодателю после устранения допущенных нарушений повторно обратиться в суд с просьбой о досрочном расторжении договора аренды.

Соблюдение претензионного (досудебного) порядка урегулирования спора в случае досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендатора не требуется.[[20]](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii.html#note_20)

В соответствии со ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором (например, после реконструкции, если по договору арендатор взял на себя такую обязанность).

Если имущество возвращено арендатором в ненадлежащем состоянии, то арендодатель вправе взыскать с арендатора убытки (ст. 393 ГК РФ).

При невозврате имущества в установленный срок арендатор обязан вносить арендную плату за все время просрочки, причем это не означает автоматического продления арендных отношений, если арендодатель до окончания срока найма уведомил арендатора о своем намерении их прекратить. Когда полученная сумма арендной платы не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может требовать их возмещения.

Если за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут взыскиваться в полном объеме сверх неустойки, то есть ей придается штрафной характер (ст. 622 ГК РФ). Но в договоре может быть установлена зачетная неустойка, и тогда приоритет признается за договорным условием.

Возвращая арендованное имущество, арендатор передает также арендодателю произведенные им неотделимые и отделимые (если это предусмотрено договором) улучшения арендованного имущества. Возврат имущества оформляется актом приемки-передачи.

**Особенности отдельных видов договоров аренды**

**Глава 2 Аренда транспортных средств**

Современный процесс производства и реализации продукции (работ, услуг) невозможен без использования транспорта. Использование автотранспорта коммерческой организацией, как правило, обусловлено следующими причинами:

• осуществлением коммерческих перевозок;

• осуществлением служебных перевозок;

• использованием автотранспорта для внутренних производственных нужд;

• использованием автотранспорта для непроизводственных нужд (транспортное обслуживание, связанное с организацией досуга работников, например: спортивных мероприятий, отдыха, развлечений и иных аналогичных мероприятий).

Небольшие организации обычно используют автомобильный транспорт, обладающий наибольшей мобильностью и маневренностью. Требуемое количество единиц автотранспорта (как правило, две-три) может быть арендовано или находиться в собственности организации.

В некоторых случаях для решения транспортных проблем может привлекаться личный автотранспорт сотрудников организации.

**2.1. Особенности договоров аренды транспортных средств**

Взаимоотношения сторон по договору аренды транспортного средства регулируются параграфом 3 главы 34 ГК РФ. При аренде автотранспорта составляется договор аренды, согласно которому арендатор получает от арендодателя автомобиль во временное владение и пользование за плату.

В качестве арендодателей могут выступать как юридические, так и физические лица, в том числе и не зарегистрированные в качестве предпринимателей без образования юридического лица. Договор может быть заключен либо с собственником автомобиля, либо с лицами, управомоченными собственником или законом (ст. 608 ГК РФ).

Автомобиль, передаваемый по договору аренды, должен быть определенно установлен. Если условия договора не содержат данные об автомобиле, позволяющие его однозначно идентифицировать, то даже подписанный сторонами договор не считается заключенным. Так, в договоре необходимо указать марку автотранспортного средства, его государственный номер. Не будет лишним приложить копию технического паспорта. Документом, подтверждающим фактическое предоставление имущества арендатору, является подписанный сторонами акт, в котором указывается передаваемое имущество, а также его стоимостное выражение.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Поэтому при определении суммы арендной платы иногда целесообразно установить ее в виде фиксированной доли (непосредственно арендная плата) и оплаты компенсации на текущее содержание арендованного автотранспорта, которая может меняться в зависимости от внешних факторов.

Следует обратить внимание на следующие особенности договоров аренды автомобилей. Так, не все правила, применяемые к общим случаям заключения договора аренды, распространяются на аренду транспортных средств. Например, не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение его на новый срок (ст. 632, 642 ГК РФ). К таким договорам не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные пунктом 2 статьи 609 ГК РФ.

Кроме того, арендатор имеет право, не получая согласия арендодателя, сдавать автомобиль в субаренду (если иное не предусмотрено договором), а также от своего имени заключать с третьими лицами договоры о перевозке и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре, или назначению транспортного средства (ст. 638, 647 ГК РФ).

Эксплуатация и техническое обслуживание конкретного транспортного средства, будь то автомобиль или самолет, имеют свою специфику. Поэтому особенности аренды отдельных видов транспортных средств могут устанавливаться транспортными уставами и кодексами (ст. 641 ГК РФ). Например, особенности договора аренды (фрахтования) морского судна установлены Кодексом торгового мореплавания РФ. В связи с этим при аренде отдельных видов транспортных средств следует руководствоваться не только нормами ГК РФ, но и положениями соответствующих транспортных уставов и кодексов.

Согласно ГК РФ, транспортное средство может быть передано в аренду как с экипажем (п. 1 параграфа 3 гл. 34 ГК РФ), так и без экипажа (п. 2 параграфа 3 гл. 34 ГК РФ). По этим договорам стороны имеют разную степень ответственности и денежных затрат, соответственно и порядок бухгалтерского учета расходов по ним различен.

**2.2. Аренда транспортного средства с экипажем**

Арендодатель, заключивший договор аренды транспортного средства с экипажем, помимо собственно автомобиля оказывает арендатору своими силами услуги по управлению и технической эксплуатации этого автомобиля (ст. 632 ГК РФ).

Арендодатель в течение всего срока договора аренды транспортного средства с экипажем обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.

При заключении договора аренды автомобиля с экипажем арендодатель:

• предоставляет арендатору имущество за плату во временное владение и пользование. Под владением понимается возможность фактического обладания имуществом. Пользование имуществом предполагает возможность извлечения из него полезных свойств для достижения целей, предусмотренных уставными документами арендатора и договором аренды;

• оказывает услуги по управлению данным автомобилем и по его технической эксплуатации. Предоставляемые услуги должны обеспечивать нормальную и безопасную эксплуатацию имущества в соответствии с целями аренды. Состав экипажа и его квалификация должны отвечать установленным законодательством и договором аренды требованиям. Члены экипажа являются работниками арендодателя. Они подчиняются его распоряжениям, относящимся к управлению и технической эксплуатации автомобиля, и распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации автомобиля.

Если договором аренды не предусмотрено иное, расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание несет арендодатель (ст. 635 ГК РФ).

Договором аренды транспортного средства с экипажем может быть предусмотрен более широкий круг услуг, предоставляемых арендатору.

Если иное не предусмотрено договором, обязанность застраховать транспортное средство, а также ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, возлагается на арендодателя в тех случаях, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора (ст. 637 ГК РФ).

Арендатор должен своевременно вносить плату за аренду. Кроме того, на него, как правило, возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией автомобиля: стоимость топлива, других расходуемых в процессе эксплуатации материалов и на оплату сборов (ст. 636 ГК РФ).

Договором аренды может быть предусмотрено отнесение расходов по эксплуатации на собственника транспортного средства с последующей компенсацией арендатором этих затрат. Выплата компенсации стоимости израсходованных ГСМ осуществляется на основании выставленного арендодателем счета и путевых листов автомобиля, подтверждающих обоснованность расхода ГСМ.

Несмотря на то что обязанности по ремонту автомобиля согласно договору возлагаются на арендодателя, у арендатора может возникнуть необходимость проведения ремонтных работ за свой счет. В таких случаях, как правило, собственник автомобиля компенсирует затраты на ремонт.

Например. Торговая фирма арендовала автомобиль по договору аренды транспортного средства с экипажем за 5000 руб. в месяц, в соответствии с которым обязанности по ремонту автомобиля возложены на арендодателя. При перевозке груза в пути произошла поломка. Из-за отсутствия у водителя арендодателя необходимой суммы для оплаты ремонта его стоимость – 1200 руб. оплачена фирмой-арендатором.

Позднее арендодатель произвел компенсацию непредвиденного расхода за счет уменьшения суммы арендного платежа.

Если в поломке автомобиля виновен арендатор, то арендодатель может отказаться компенсировать затраты на ремонт.

В соответствии со ст. 639 ГК РФ, если арендатор признан виновным в повреждении или гибели арендованного автомобиля, он обязан компенсировать причиненные арендодателю убытки, если последний докажет, что гибель или повреждение транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором аренды.

Если же автомобиль, арендованный с экипажем, причинил ущерб третьим лицам, ответственность несет его владелец-арендодатель (ст. 640 ГК РФ). При этом он вправе предъявить арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора.

**2.3. Аренда транспортного средства без экипажа**

По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (ст. 642 ГК РФ).

Договор аренды транспортного средства без экипажа должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока. К такому договору не применяются правила о регистрации договоров.

Арендатор в течение всего срока договора аренды обязан:

• поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая текущий и капитальный ремонт;

• осуществлять своими силами управление транспортным средством и его эксплуатацию как коммерческую, так и техническую;

• оплачивать расходы на содержание транспортного средства, его страхование, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией (если иное не предусмотрено договором).

**Страхование автотранспорта**

Арендатор обязан застраховать как само транспортное средство, так и свою ответственность (ст. 646 ГК РФ). Страхование автомобиля относится к имущественному страхованию (ст. 929 ГК РФ). В этом договоре страховая компания обязуется за обусловленную договором плату при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить страхователю причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы.

В рамках деятельности по страхованию автотранспорта страховые компании предлагают услуги по страхованию жизни и здоровья водителя и пассажиров транспортного средства, а также ответственность страхователя перед третьими лицами в случае причинения вреда их жизни, здоровью и имуществу вследствие пользования страхователем, застрахованным транспортным средством.

Платежи по договору страхования арендованного автомобиля отражаются в бухгалтерском учете арендатора в составе расходов по обычным видам деятельности (п... 5, 7, 8 ПБУ 10/99). Как правило, платеж по договору страхования производится авансом в счет будущих периодов и отражается на счете 97 «Расходы будущих периодов».

В соответствии со ст. 253 НК РФ затраты на обязательное и добровольное страхование транспорта, в том числе арендованного, включаются в состав расходов, связанных с производством и реализацией, а следовательно, принимаются к вычету из облагаемой базы по налогу на прибыль в размере фактических затрат (п. 1, 3 ст. 263 НК РФ). Главное условие – использование арендованного автомобиля для производственных нужд.

Получателем страхового возмещения может быть как арендатор, так и арендодатель (ст. 930 ГК РФ), поэтому этот вопрос должен быть оговорен в договоре страхования.

Арендатор, заключивший договор аренды транспортного средства без экипажа, должен нести бремя расходов по ремонту и содержанию автомобиля (ст. 644 ГК РФ). В случае если договором аренды предусмотрено возложение обязанности по ремонту на арендатора, расходы на ремонт арендуемых объектов основных средств, осуществленные арендатором, включаются им в состав расходов.

Если договором аренды транспортного средства без экипажа не предусмотрено иное, арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа.

Арендатор вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не установлены, назначению транспортного средства.

Если арендатор признан виновным в повреждении или гибели арендованного автомобиля, он обязан компенсировать причиненные арендодателю убытки.

При аренде транспортного средства без экипажа в случае причинения им вреда третьим лицам ответственность несет арендатор (ст. 648 ГК РФ), в отличие от аренды автомобиля с экипажем.

**2.4. Ответственность арендатора за вред, причиненный третьим лицам**

На практике нередки случаи предъявления исков к организациям-владельцам (в т. ч. арендаторам) источников повышенной опасности, к которым относится автомобильный транспорт, о взыскании ущерба, причиненного по вине водителя данной организации. В соответствии со ст. 1079 ГК РФ, юридические лица и граждане, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих, обязаны возместить вред, причиненный источником повышенной опасности, если не докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

Арендатор автомобиля не отвечает за вред, причиненный этим автомобилем, если докажет, что он выбыл из его обладания в результате противоправных действий других лиц. Ответственность за вред, причиненный этим источником повышенной опасности, в таких случаях несут лица, противоправно завладевшие им. При наличии вины арендатора в противоправном изъятии автомобиля из его обладания ответственность может быть возложена как на владельца, так и на лицо, противоправно завладевшее им.

Организация-арендатор, в соответствии со ст. 22, 241, 248 Трудового кодекса РФ, взыскивает с виновного водителя сумму причиненного ущерба, но не превышающую его среднего месячного заработка. Работник, виновный в причинении ущерба работодателю, вправе добровольно возместить его полностью или частично. При этом стороны вправе договориться о возмещении ущерба с рассрочкой платежа. Если же работник отказывается возместить указанный ущерб, работодатель взыскивает с него материальный ущерб в судебном порядке.

Таким образом, организация, арендующая автотранспорт, несет перед истцом материальную ответственность в полном объеме причиненного ему материального ущерба. В то же время с работника, виновного в причинении вреда (водителя), работодатель в порядке регресса взыскивает возмещение в зависимости от предела материальной ответственности. На практике это осуществляется в разных судебных процессах: сначала рассматривается дело по иску потерпевшей стороны к работодателю, а затем, если работником добровольно не возмещен причиненный ущерб, рассматривается дело по иску работодателя к работнику.

Работодатель не имеет права взыскивать с водителя недополученный из-за аварии доход (упущенную выгоду). Ущерб, полученный транспортным средством, оценивается при инвентаризации, проведение которой обязательно после любого факта выявления хищения, злоупотребления или порчи имущества. При этом водитель несет материальную ответственность только в пределах своего среднего месячного заработка (ст. 241 ТК РФ). Согласно ст. 138 ТК РФ, общий размер всех удержаний (при каждой выплате заработной платы) не может превышать 20 %. При удержании из заработной платы по нескольким исполнительным документам за работником должно быть сохранено 50 процентов заработной платы.

Ограничения, установленные статьей 138 ТК РФ, не распространяются на удержания из заработной платы при отбывании исправительных работ, взыскании алиментов на несовершеннолетних детей, возмещении вреда, причиненного работодателем здоровью работника, возмещении вреда лицам, понесшим ущерб в связи со смертью кормильца, и возмещении ущерба, причиненного преступлением. Размер удержаний из заработной платы в этих случаях не может превышать 70 %.

Не допускаются удержания из выплат, на которые в соответствии с федеральным законом не обращается взыскание.

Работодатель, учитывая обстоятельства происшествия, может полностью или частично отказаться от финансовых претензий к виновному в аварии водителю (ст. 240 ТК РФ). Кроме того, в некоторых случаях работник освобождается от материальной ответственности, например, если ущерб возник из-за обстоятельств непреодолимой силы, необходимой обороны и т. п. (ст. 239 ТК РФ).

**2.5. Аренда транспортных средств у физических лиц**

Физическое лицо, сдающее автомобиль в аренду, может быть зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя или не иметь такого статуса.

Порядок учета имущества, арендованного у предпринимателя без образования юридического лица (далее – ПБОЮЛ), не отличается от учета имущества, арендованного у юридического лица.

Физические лица – непредприниматели не являются плательщиками НДС.

Несмотря на то что ПБОЮЛ-арендодатель является физическим лицом, арендатору не следует удерживать с него налог на доходы с физических лиц, так как он (исходя из своего статуса) исчисляет его самостоятельно (ст. 227 НК РФ). Единый социальный налог на суммы арендных платежей, компенсаций расходов на ГСМ и т. п., выплачиваемых в пользу предпринимателя, организация-арендатор не начисляет (п. 1 ст. 236 НК РФ).

Налоговый кодекс не различает арендные платежи по признаку арендодателя (подп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ). Поэтому организации могут арендовать автомобиль и у своего работника, и у любого физического лица, которое не зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя. При этом в расходы для целей налогообложения включаются затраты по содержанию и эксплуатации арендованного имущества при экономической оправданности и документальном подтверждении этих расходов.

Вместе с тем имеется ряд неофициальных разъяснений налоговых органов о том, что затраты по аренде имущества у физического лица, не являющегося ПБОЮЛ, не должны уменьшать налогооблагаемую прибыль. Однако такие разъяснения не основаны на нормах НК РФ и в случае спора подлежат разрешению в судебном порядке.

Следует учитывать, что в данном случае доходы физических лиц, полученные от сдачи в аренду автомобиля, облагаются налогом на доходы по ставке 13 % (п. 1 ст. 208, п. 1 ст. 224 НК РФ). Организация-арендатор, выплачивающая доход физическому лицу, является налоговым агентом и обязана удерживать сумму налога (ст. 226 НК РФ). Если это сделать невозможно, арендатор обязан в течение месяца с момента возникновения соответствующих обстоятельств письменно сообщить об этом в налоговый орган по месту своего учета.

Физические лица – арендодатели обязаны ежегодно представлять в налоговый орган по месту жительства налоговую декларацию по налогу на доходы физических лиц не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

**Является ли предпринимательской деятельностью сдача в аренду автомобиля физическим лицом?**

Право сдачи имущества в аренду предоставлено собственнику имущества, иных требований к статусу арендодателя не установлено (ст. 608 ГК РФ). Для физических лиц, участвующих в арендных отношениях, не требуется получения статуса предпринимателя без образования юридического лица. Таким образом, независимо от того, зарегистрировано физическое лицо, сдающее в аренду собственный автомобиль, в качестве ПБОЮЛ или нет, отношения между арендодателем и арендатором регулируются в первую очередь договором аренды.

**2.6. Использование личных автомобилей сотрудников**

Если работодателем для осуществления служебных поездок используется личный автотранспорт работников, то в соответствии со ст. 188 Трудового кодекса РФ работникам должна выплачиваться компенсация за использование, износ (амортизацию) автомобиля, а также возмещаться другие расходы, связанные с такими поездками.

Компенсация положена работникам (один раз в месяц) в тех случаях, когда их должностные обязанности предполагают постоянные разъезды по производственной или служебной необходимости. Для ее получения необходимо представить в бухгалтерию копию технического паспорта автомобиля.

При этом компенсация не выплачивается во время нахождения владельца автомобиля в отпуске, командировке или в случае его временной нетрудоспособности, а также по другим причинам, когда его машина не эксплуатируется.

В бухгалтерском учете суммы компенсаций, выплачиваемых работникам, отражаются на счете 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям». Расходы на их выплату являются расходами по обычным видам деятельности (п. 5 ПБУ 10/99).

Для целей налогообложения расходы на выплату компенсаций в пределах норм, установленных Правительством РФ, отражаются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией (подп. 11 п. 1 ст. 264 НК РФ). Постановлением Правительства РФ от 08 февраля 2002 г. № 92 «Об установлении норм расходов организаций на выплату компенсации за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей и мотоциклов, в пределах которых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций такие расходы относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией» установлен размер компенсации в месяц для легковых автомобилей с рабочим объемом двигателя до 2000 см*3* включительно – 1200 руб., свыше 2000 см*3*– 1500 руб., для мотоциклов – 600 руб.

Следует учесть, что согласно ст. 188 Трудового кодекса РФ размер возмещения расходов определяется соглашением между работодателем и работником, которое должно заключаться в письменной форме. В связи с этим в таких соглашениях могут быть определены и большие суммы компенсаций.

С точки зрения бухгалтерского учета повышенные компенсации также являются расходами по обычным видам деятельности, однако, для целей налогообложения суммы, уплаченные сверх норматива, предусмотренного для данного вида расходов, не уменьшают облагаемую базу по налогу на прибыль.

В соответствии со ст. 217 НК РФ, все виды компенсационных выплат в пределах норм, установленных в соответствии с законодательством РФ, связанных с возмещением расходов, не облагаются налогом на доходы физических лиц. Следовательно, компенсация за использование личного легкового автомобиля в служебных целях в пределах установленных норм не включается в налогооблагаемый доход работника, а вот сверхнормативная сумма должна облагаться налогом на доходы физических лиц. Датой получения дохода является день его выплаты (п. 1 ст. 223 НК РФ).

Компенсационные выплаты за использование личного легкового автомобиля в служебных целях в пределах законодательно установленных норм не облагаются единым социальным налогом (п. 1 ст. 238 НК РФ). Сверхнормативные суммы также не облагаются этим налогом, поскольку не относятся к расходам, уменьшающим налоговую базу по налогу на прибыль организаций в текущем отчетном (налоговом) периоде (п. 3 ст. 236 НК РФ).

**2.7. Учет и налогообложение операцийпоаренде транспортного средства**

Арендованный автомобиль принимается к бухгалтерскому учету при наличии письменного договора аренды и акта приемки-передачи автомобиля в аренду (форма № ОС-1).

В соответствии с п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н, автомобили относятся к основным средствам. Арендованные основные средства учитываются за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договоре. Аналитический учет ведется по каждому объекту арендованных основных средств.

Согласно п. 5, 9 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н, арендная плата относится к расходам по обычным видам деятельности, на базе которых формируется себестоимость продукции, работ, услуг. Необходимыми условиями уменьшения налогооблагаемой базы являются производственное назначение использования арендованного автомобиля (подп. 1 п. 2 ст. 171 НК РФ).

Организация может использовать арендованный автомобиль и не в производственных целях. В этом случае суммы арендных платежей не могут быть отнесены к расходам, связанным с производством и реализацией, а следовательно, не будут уменьшать налогооблагаемую базу по налогу на прибыль. НДС по таким арендным платежам также не будет приниматься к вычету.

Затраты, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией арендованного автомобиля, являются для арендатора расходами по обычным видам деятельности (п. 5 ПБУ 10/99), которые для целей налогообложения принимаются как затраты, уменьшающие облагаемую базу по налогу на прибыль, и отражаются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией (подп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ). НДС по данным затратам подлежит вычету при условии, что суммы расходов на эксплуатацию оплачены, а сами расходы приняты к бухгалтерскому учету. Главные условия – производственное назначение понесенных расходов (подп. 1 п. 2 ст. 171 НК РФ) и наличие правильно оформленного счета-фактуры (п. 1 ст. 169 НК РФ).

**Документальное подтверждение расходов по содержанию автотранспорта**

В соответствии со ст. 252 НК РФ, любые виды расходов признаются для целей налогообложения только при обязательном соблюдении двух условий: документального подтверждения понесенных затрат и их экономического обоснования.

В качестве документального подтверждения расходов по содержанию транспортных средств могут быть чеки ККМ, платежные поручения или другие документы, подтверждающие факт оплаты приобретенных ГСМ, услуг по ремонту (в том числе шиномонтажу), за проведение техосмотра, прочих расходов, без которых транспортное средство не может использоваться в полной мере. Товарный чек не является обязательным дополнением к чеку ККМ. Кроме того, это могут быть договоры на проведение определенных работ (ремонт, техобслуживание) и акты выполненных работ.

В качестве экономического обоснования расходов, связанных с использованием транспортного средства (в т. ч. ГСМ), могут быть представлены как путевые листы, так и любые другие документы, подтверждающие и обосновывающие понесенные затраты.

Вместе с тем указанные формы носят обязательный характер лишь в случаях, когда путевой лист одновременно служит актом сдачи-приемки работ (услуг). В тех случаях, когда служебный автотранспорт используется только для собственных нужд организации (например, при разъездном характере работы работников организации с использованием автотранспорта), путевой лист установленной формы можно не использовать. В данном случае организация вправе разработать свою форму путевого листа, предусмотрев в ней обязательные реквизиты в соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона «О бухгалтерском учете», а также дополнив реквизитами, которые сочтет необходимыми для наиболее полного контроля за использованием автотранспортных средств в производственных целях (для извлечения дохода).

В качестве других подтверждающих документов могут быть распоряжения по организации, обосновывающие использование транспортного средства без оформления путевого листа (например, доверенность на использование автомобиля).

При эксплуатации грузового автотранспорта документом первичного учета и основанием для осуществления расчетов за перевозки грузов является также товарно-транспортная накладная по форме № 1-Т. В путевом листе указываются номера товарно-транспортных документов с приложением одного экземпляра этих товарно-транспортных документов, по итогу которых указываются количество перевезенных тонн груза и другие показатели. Путевые листы хранятся совместно с товарно-транспортными документами, обеспечивающими возможность их одновременной проверки.

Для замены запасных частей и осуществления текущего ремонта оформляются книга пробега автомашин, журнал выдачи запчастей, график ремонта автотранспортных средств, дефектные ведомости, акты по установке запчастей и ликвидации снятых.

При приобретении организациями горюче-смазочных материалов на автозаправочных станциях за наличный расчет приказом руководителя организации утверждается список лиц, имеющих право на получение авансовых сумм под отчет, и сроки предоставления авансовых отчетов.

К авансовому отчету прикладываются чеки контрольно-кассовых машин АЗС, на которых производилась заправка автомобиля. Кассовый чек должен содержать следующие реквизиты: наименование организации-продавца (АЗС); идентификационный номер организации-продавца; номер кассового аппарата; номер и дата выдачи чека; стоимость ГСМ с учетом НДС и налога с продаж.

Как правило, в кассовых чеках указывается еще марка ГСМ, оплаченное количество ГСМ и стоимость одного литра ГСМ. В случае отсутствия такой информации водитель должен вместе с кассовым чеком получить на АЗС документ, подтверждающий количество оплаченного топлива и цену единицы (литра и т. п.).

Заправка автотранспортных средств может также осуществляться на основании талонов, приобретенных по безналичному расчету. Учет таких талонов должен вестись в книге движения талонов, в которой регистрируются поступление талонов в организацию и их выдача водителям. Талоны на ГСМ хранятся вместе с денежными документами в сейфе организации.

**Расходы на ремонт транспортных средств**

Восстановление транспортных средств (возвращение объекту первоначальных качеств) может осуществляться посредством ремонта, модернизации либо реконструкции.

В зависимости от сложности и продолжительности работ различают текущий, средний и капитальный ремонт. Отнесение ремонтных работ к тому или иному виду должно быть подтверждено соответствующими документами – договором на проведение ремонта, сметной документацией, внутренними распорядительными документами организации.

Ремонт основных средств может осуществляться непосредственно самой организацией – это хозяйственный способ; с помощью специализированной строительной организации – подрядный способ; либо и хозяйственным, и подрядным способами одновременно.

В соответствии с ст. 260 НК РФ, налогоплательщик может ремонтировать как свои собственные автомобили, так и арендованные. Условия о ремонте арендованного автомобиля должны оговариваться в договоре аренды.

Расходы по ремонту арендованных основных средств можно относить на расходы для исчисления налога на прибыль только в том случае, если ремонт данного имущества предусмотрен договором аренды и если это имущество находится у арендодателя в составе амортизируемого. Причем в составе амортизируемого основное средство может быть только у организации; у индивидуального предпринимателя – в случае, если автомобиль служит для извлечения его дохода.

У физического лица автомобиль никогда не учитывается в составе амортизируемого имущества, следовательно, если налогоплательщик арендует автомобиль у физического лица, расходы по ремонту данного средства передвижения он не может отражать в составе расходов для исчисления налога на прибыль.

Расходы по ремонту автомобиля нельзя относить на расходы и в том случае, если данное имущество используется на условиях безвозмездного пользования, так как имущество, переданное по договору безвозмездного пользования, исключается из состава амортизируемого на все время его нахождения в пользовании по данному договору (п. 3 ст. 256 НК РФ).

В остальных случаях при каждом проведении ремонта следует запрашивать своего арендодателя о том, находится ли данное имущество в составе амортизируемого. При этом желательно иметь письменное подтверждение от арендодателя, которое будет являться одним из экономических обоснований понесенных расходов по ремонту автомобиля.

Если в поломке автомобиля виновен арендатор, то арендодатель, принявший на себя по договору компенсацию расходов на ремонт, может отказаться компенсировать затраты на ремонт. В этом случае они относятся к прочим расходам (п. 13 ПБУ 10/99) и, так как данные затраты не связаны с производственной деятельностью арендатора, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль (п. 49 ст. 270 НК РФ).

**Амортизация транспортных средств**

Амортизация – это постепенное возмещение износа основных средств в стоимостном выражении. Для транспортных средств применяется общий порядок амортизации.

Объектами для начисления амортизации являются объекты основных средств, в том числе транспортные средства, переданные по договору аренды (за исключением случаев, предусмотренных законодательством).

Амортизационные отчисления по объекту основных средств начинаются с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и начисляются до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета в связи с прекращением права собственности, аренды или иного вещного права.

**2.8. Оптимизация налогообложения**

Какой же способ использования автомобиля наиболее выгоден с точки зрения уменьшения налоговых расходов как для арендатора, так и для арендодателя?

Выплата компенсации за использование автомобиля достаточно легко оформляется, компенсация в пределах установленных норм не облагается никакими налогами. Вместе с тем официальные нормы компенсации не покрывают всех понесенных расходов, а суммы, выплаченные сверх нормы, налогооблагаемую прибыль не уменьшают.

Со сверхнормативной суммы компенсации нужно начислять взносы на обязательное страхование от несчастных случаев, а также удерживать налог на доходы физических лиц.

При заключении договора аренды транспортного средства, как с экипажем, так и без экипажа, организация имеет право уменьшить налогооблагаемую прибыль на сумму арендных платежей и должна удержать со всей суммы арендной платы налог на доходы физических лиц.

Кроме того, по договору аренды с экипажем организации придется дополнительно заплатить с суммы, выплачиваемой работнику, ЕСН, взносы на обязательное пенсионное страхование и взносы на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве. Из-за этого такой вариант договора становится невыгодным.

Поэтому, заключая договор аренды с работником, не нужно указывать в нем, что автомобилем будет управлять сам сотрудник-арендодатель. Кроме того, он не должен подписывать путевые листы и составлять авансовые отчеты. За него это может сделать любой другой работник, имеющий водительские права.

При безвозмездном использовании транспортных средств собственник автомашины не получает никакой платы. При этом все расходы на ГСМ и ремонт автомобиля несет фирма. Эти расходы она может списать в уменьшение налогооблагаемой прибыли (подп. 5 п. 1 ст. 254 и п. 2 ст. 260 НК РФ).

Такой договор выгоден в том случае, когда никаких выплат, компенсирующих износ (использование) автомобиля, работник не требует (например, работник, использующий свой автомобиль в интересах фирмы, одновременно является ее учредителем).

В противном случае сумму, компенсирующую работнику использование его автомобиля, придется проводить, например, как зарплату, материальную помощь и т. п. Например, возможен такой вариант: по взаимной договоренности эту сумму проводят как оплату ГСМ, хотя на самом деле работник потратил это топливо при использовании автомобиля в личных целях. У такого договора есть еще один серьезный недостаток: фирма использует автомобиль безвозмездно, а, по мнению налоговиков, стоимость безвозмездно полученной услуги придется включить в доход фирмы исходя из рыночных цен. Кроме того, расходы на ремонт автомобиля не уменьшают налогооблагаемую прибыль, поскольку безвозмездное имущество не амортизируется, а согласно статье 260 НК РФ расходы на ремонт основных средств принимаются только в отношении расходов амортизируемых основных средств.

Таким образом, самый выгодный способ как для организации, так и для арендодателя – это договор аренды без экипажа. Все расходы, связанные с арендованным автомобилем, фирма может списать в уменьшение налогооблагаемой прибыли. Никаких «зарплатных» налогов с арендной платы фирма не платит. Единственное, что необходимо заплатить, – это налог на доходы физических лиц, да и тот удерживают из дохода работника. Арендодатель же получает установленную в договоре плату за то, что его автомобиль эксплуатируется на условиях аренды.

Если же никаких выплат, компенсирующих использование автомобиля, работнику не требуется, арендную плату можно установить на минимальном уровне, тем самым минимизировав выплаты налога на доходы физических лиц. Это позволит избежать всех недостатков как договора аренды с экипажем, так и договора безвозмездного пользования.

**Глава 3 Аренда недвижимости**

**3.1.Договор аренды здания (сооружения), предприятия**

**Особенности аренды зданий (сооружений), предприятий**

Организации торговли и общественного питания по договору аренды, как правило, выступают в качестве арендаторов. В некоторых случаях указанные организации могут сами сдавать в аренду временно не используемые торговые площади, складские помещения или (по согласованию с арендодателем) сдавать здания, помещения и площади в субаренду.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. В параграфе 4 главы 34 ГК РФ предусмотрены специальные правила, регулирующие вопросы аренды зданий и сооружений, что обусловлено комплексом присущих только им определенных свойств.

Во-первых, такие объекты неразрывно связаны с землей. При передаче в аренду здания или сооружения одновременно должен быть решен вопрос и о передаче арендатору прав на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Правила, регулирующие передачу арендаторам прав на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения, установлены ст. 652 ГК РФ. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему на срок аренды здания или сооружения переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Во-вторых, объекты недвижимости представляют собой наиболее ценные предметы. Поэтому для договоров аренды зданий или сооружений установлены более жесткие требования относительно формы такого договора, а также необходимости его государственной регистрации (ст. 651 ГК РФ).

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом, т. е. имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 656 ГК РФ).

Договор аренды предприятий имеет свою специфику.

Цель договора аренды предприятия – это использование его арендатором для предпринимательской деятельности.

Поскольку предприятие представляет собой целый имущественный комплекс, арендодатель обязан передать арендатору все те объекты, которые входят в состав основных фондов передаваемого предприятия (земельные участки, здания, сооружения, оборудование и др.).

Кроме того, в порядке, предусмотренном договором, арендатору передаются оборотные средства (сырье, топливо, материалы и т. п.), права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, а также иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием (например, право владения и пользования транспортными средствами, которые принадлежат третьей организации и были переданы арендодателю по договору аренды транспортного средства). Арендатору передаются также права, связанные с использованием интеллектуальной собственности арендодателя. К их числу относятся исключительные права арендодателя на обозначение, на использование фирменного наименования, товарного знака и др.

Помимо этого арендодатель по договору аренды предприятия может уступить арендатору права требования и перевести на него долги предприятия.

Вместе с тем использование отдельных конструктивных элементов зданий, например, для рекламных целей, не является договором аренды.

Так, например, акционерное общество заключило с собственником здания договор, на основании которого общество получило право использовать крышу данного здания для размещения рекламы. По истечении срока действия договора собственник отказал акционерному обществу в заключении договора на новый срок, заключив аналогичный договор с другим лицом.

Акционерное общество, полагая, что заключенный договор является договором аренды крыши здания, на основании ст. 621 ГК РФ, регулирующей преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, обратилось в арбитражный суд с иском о переводе на себя прав и обязанностей по второму договору. В исковом заявлении общество указало, что в течение двух лет устанавливало на крыше свои рекламные щиты и добросовестно исполняло обязательство по внесению платежей.

Однако в удовлетворении исковых требований обществу было отказано. В решении суда было отмечено, что использование истцом для рекламных целей крыши здания, принадлежащего ответчику на праве собственности, не являлось арендными отношениями. В соответствии со ст. 607 ГК РФ, объектами аренды могут быть только непотребляемые вещи. При этом передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью.

Между тем крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды.

Суд указал, что предметом спорного договора являлось предоставление истцу возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше принадлежащего ответчику здания. Такой договор не противоречит ГК РФ, а отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

**Содержание договора аренды недвижимости**

Арендодателем может быть как собственник имущества, так и другое лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Для имущества, относимого к федеральному или муниципальному, в качестве собственника выступают Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом и соответствующие региональные и муниципальные органы управления.

ГК РФ не ограничивает предельного срока аренды – в соответствии с п. 1 ст. 610 ГК РФ, срок договора аренды определяется договором. Вместе с тем законодательными актами могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды. Например, Земельный кодекс РФ ограничивает максимальный срок договора аренды земельных участков 49 годами. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В соответствии со ст. 609 ГК РФ, договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 651 ГК РФ). Договор субаренды сроком не менее чем на один год также должен быть зарегистрирован.

Пунктом 3 информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК РФ признан равным году.

Так, например, договор, заключенный на срок с 1 июня 2007 г. по 31 мая 2008 г., считается заключенным на полный год и подлежит государственной регистрации. Из этого разъяснения вытекает, что первым днем срока действия договора является первый день, указанный в договоре, и, соответственно, последним – последний. Другими словами, при расчете арендной платы эти дни не исключаются. Например, договор, заключенный на срок со 2 по 22 сентября 2007 г., должен считаться заключенным на срок 21 день. Из этого периода следует исходить при осуществлении расчетов.

**Государственная регистрация договоров аренды**

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный на срок не менее года (ст. 651 ГК РФ).

На практике зачастую возникает вопрос: применяется ли эта норма ГК РФ к договору аренды нежилого помещения?

Ответ на этот вопрос содержится в информационном письме Президиума ВАС РФ от 01 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений». В указанном письме разъясняется, что помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект, входящий в состав зданий и сооружений». Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, Президиум ВАС РФ делает вывод, что к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ.

Таким образом, договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В свою очередь, договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, государственной регистрации не подлежит.

Общий порядок регистрации прав на недвижимое имущество определен Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ. Приказом Минюста России от 06 августа 2004 г. № 135 утверждена Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества. В Инструкции обобщены действующие правила регистрации арендных договоров, указано в каком порядке нужно представлять документы на государственную регистрацию таких договоров и как будет проходить их правовая экспертиза.

В соответствии с новой структурой органов исполнительной власти регистрировать сделки с недвижимостью должна подведомственная Минюсту Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация).

Поскольку сдавать недвижимость в аренду могут только ее собственники или лица, уполномоченные на то законом или владельцем имущества, в Росрегистрации, прежде чем зарегистрировать договор, проверят, подтверждены ли права арендодателя и есть ли об этом запись в Едином государственном реестре.

В договоре должны быть четко указаны адрес и площадь арендованного объекта. При аренде земли к договору нужно приложить кадастровый план участка (если арендодатель не подавал его раньше, когда регистрировал свои права), а при аренде зданий, помещений (или их частей) – поэтажные планы. Бухгалтер фирмы-арендатора должен потребовать, чтобы в договоре была указана точная стоимость арендованного основного средства. Особенно если в дальнейшем предполагается его выкуп, а имущество учитывается на балансе арендатора.

**Зачем нужно регистрировать договор аренды**

Возникает вопрос: а стоит ли вообще регистрировать длительный договор аренды? Безусловно, стоит!

Прежде всего, регистрация избавит вас от возможных трений с противоположной стороной сделки. При разрешении любых конфликтных ситуаций суд в первую очередь проверит, был ли указанный договор зарегистрирован. Если не был, сделку признают недействительной), поскольку договор аренды недвижимого имущества на срок не менее одного года считается заключенным именно с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Кроме того, арендатор, зарегистрировав договор, избавится от возможных претензий со стороны налоговиков. НК РФ не запрещает списывать в расходы арендную плату по незарегистрированным договорам, однако отсутствие государственной регистрации – основание для возникновения конфликта с представителями налоговых органов.

По результатам налоговых проверок вычеркиваются затраты по арендным платежам из себестоимости товаров, работ (услуг) арендатора, что ведет к увеличению его налогооблагаемой прибыли и уменьшению суммы вычета по налогу на добавленную стоимость. Кроме того, это повлечет за собой применение штрафных санкций и начисление пеней.

Как правило, плату вносит тот, кто подает на регистрацию собранные документы. Поэтому если в сделке участвует с одной стороны – юридическое, а с другой – физическое лицо, например, предприниматель, то выгоднее, чтобы в Росрегистрацию обращался именно он. Гражданам регистрационные услуги обойдутся намного дешевле. Тем более что организация (если она заинтересована в аренде) всегда найдет способ возместить такому арендатору расходы.

В бухгалтерском учете такие платежи за регистрацию договоров включаются в состав расходов по обычным видам деятельности и списываются на себестоимость в течение срока действия договора. В налоговом учете плата за регистрацию относится к прочим расходам, которые списываются сразу. Различные правила приводят к тому, что бухгалтеру придется рассчитывать налогооблагаемые временные разницы и отражать в учете отложенные налоговые обязательства.

**Арендная плата**

Для договора аренды здания или сооружения обязательным является согласованное в письменной форме условие о размере арендной платы, при отсутствии которого такой договор считается незаключенным (ст. 654 ГК РФ). Вопрос о включении в договор аренды условий, не отнесенных законом к обязательным, решается по соглашению сторон.

Плата за пользование имуществом (арендная плата) вносится арендатором в порядке, на условиях и в сроки, определенные договором. Если договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей. Например, при сдаче в аренду какого-либо помещения с оборудованием, набор которого может изменяться, либо при одновременной сдаче в аренду одному лицу автомобиля и гаража и т. п.

Арендная плата может осуществляться в различных формах (денежная, натуральная, смешанная).

В состав расходов для целей обложения налогом на прибыль включаются все обоснованные, экономически оправданные и документально подтвержденные затраты (ст. 252 НК РФ). Из анализа норм главы 34 ГК РФ следует, что по соглашению сторон можно включить в сумму арендной платы возмещение всех затрат арендодателя, понесенных по этому имуществу, в том числе и средства, уплачиваемые им как налогоплательщиком. Таким образом, договором аренды может быть определена стоимость арендной платы, в которую включаются услуги арендатора по уплате за арендодателя налогов на имущество, землю и т. д. При этом порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. То есть арендатор может возмещать эти налоги по мере выставления арендодателем счетов безотносительно к моменту оплаты налогов самим арендодателем. А принимать их на расходы арендатор должен в зависимости от своей учетной политики: при кассовом методе – по факту оплаты арендодателю, при методе начисления – в том периоде, к которому относится этот расход.

Арендатор не вправе оплачивать имущественные налоги за арендодателя. Обязанность по уплате налогов исполняется исключительно налогоплательщиком, в данном случае – балансодержателем (ст. 45 НК РФ). Арендатор может только возместить налог непосредственно арендодателю в соответствии с действующим между ними договором.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (ст. 614 ГК РФ). Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Если законом не предусмотрено иное, арендатор здания (сооружения) вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. Арендатор может потребовать также уменьшения арендной платы за недостатки сданного в аренду имущества.

Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (при помесячных платежах – за два месяца, при ежеквартальных – за два квартала и т. д.).

**Особенности оплаты коммунальных расходов**

К коммунальным расходам относятся расходы по оплате сторонним организациям (или произведенными собственными силами) услуг, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации зданий, сооружений и отдельных помещений.

К числу таких услуг относятся:

• электроснабжение;

• снабжение тепловой энергией (для отопления и горячей водой);

• водоснабжение и канализация;

• газоснабжение.

Не относятся к категории коммунальных услуг, но учитываются тем же порядком услуги телефонной связи, услуги по пожарной и сторожевой охране зданий, сооружений и помещений, а также телевизионное и радиообслуживание.

Стоимость коммунальных услуг в сумму арендной платы, как правило, не входит и возмещается сверх нее (если договоры на поставку коммунальных и иных аналогичных услуг заключает арендодатель).

При аренде зданий и сооружений чаще всего целесообразно заключить отдельный договор с поставщиками коммунальных услуг. Это обусловлено тем, что здания (сооружения) и инженерные коммуникации, как правило, составляют единый комплекс, и объем потребляемых услуг можно определить с достаточной степенью точности обособленно от других пользователей таких услуг.

В этом случае расходы по оплате коммунальных и иных аналогичных услуг в бухгалтерском учете отражаются в порядке, установленном для учета аналогичных операций по содержанию собственных объектов основных средств. При наличии прямых договоров с поставщиками услуг расходы по их оплате отражаются в учете независимо от условий договора аренды.

В письме ВАС № 66 разъяснено (п. 12), что возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы.

При аренде отдельных помещений в зданиях и сооружениях заключение отдельного договора с поставщиками нецелесообразно или невозможно, например, по причине отсутствия расходомеров, счетчиков и иного оборудования, позволяющего обеспечить определение объема услуг, потребленных арендатором.

Вместе с тем, согласно ст. 546, п. 2 ст. 548 ГК РФ, арендодатель (абонент) может передавать арендатору расходы по оплате коммунальных платежей только с разрешения ресурсоснабжающей организации после внесения соответствующих изменений в договор между абонентом и ресурсоснабжающей организацией.

Вопросы водоснабжения и канализации регулируются также Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 12 февраля 1999 г. № 167. Правилами установлено, что абонент может передавать (принимать) субабоненту воду (сточные воды), принятую от организации водопроводно-канализационного хозяйства через присоединенные водопроводные и канализационные устройства и сооружения, только с согласия организаций коммунального хозяйства.

Особое место в ряду расходов при аренде занимают затраты на оплату доступа к телефонной сети с использованием арендатором абонентского номера, выделенного арендодателю оператором связи при заключении договора об оказании услуг связи. Согласно Правилам оказания услуг местной, внутризоновой, междугородной и международной телефонной связи, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18 мая 2005 г. № 310, по письменному заявлению абонента в случае сдачи в наем (поднаем), аренду (субаренду) телефонизированного помещения с нанимателем (поднанимателем), арендатором (субарендатором) телефонизированного помещения может быть заключен договор на срок действия договора найма (поднайма), аренды (субаренды) с выделением для этих целей того же абонентского номера, что был выделен при заключении приостанавливаемого договора.

Это связано с возможностями местного узла связи, а также с соблюдением Правил оказания услуг местной, внутризоновой, междугородной и международной телефонной связи, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18 мая 2005 г. № 310.

Право доступа к телефонной сети, которое лицо получает при заключении договора об оказании услуг связи, не закрепляется за объектом недвижимости, в пределах которого установлено абонентское устройство.

Отсюда можно сделать определенные выводы:

1) если арендатор использует абонентский номер арендодателя, в договоре аренды должен быть специально определен порядок перераспределения между арендатором и арендодателем расходов по абонентской плате и оплате стоимости международных и междугородных переговоров;

2) если в договоре аренды специально не предусмотрено право арендатора пользоваться доступом к телефонной сети (либо в дополнительном соглашении к договору аренды), имеющимся у арендодателя, то использовать абонентский номер арендатор не может.

Кроме того, между арендатором и арендодателем может быть заключено соглашение о переходе прав и обязанностей арендодателя по договору об оказании услуг связи к арендатору. При этом должны быть соблюдены правила главы 24 «Перемена лиц в обязательстве» ГК РФ.

Коммунальные расходы относятся на издержки обращения по статье «Расходы на аренду и содержание зданий, сооружений, помещений, оборудования и инвентаря».

Схема бухгалтерских проводок ничем не отличается от схемы, используемой при списании коммунальных расходов при эксплуатации собственных объектов основных средств.

Если организация, занимающаяся торговой деятельностью или оказывающая услуги общественного питания, имеет собственные мощности по выработке отдельных видов коммунальных услуг, себестоимость таких услуг формируется на счете 23 «Вспомогательные производства».

В том случае, когда вместе с объектом основных средств арендуются инженерные сети, распределительные пункты и т. п. суммы, поступающие от конечных потребителей коммунальных услуг, не могут считаться доходом организации, их следует относить на счет учета сумм целевого финансирования. Имеется необходимость ведения раздельного учета услуг, предназначенных для собственного потребления и для перепродажи. С этой целью уместно в договоре поставки коммунальных услуг предусмотреть такую организацию расчетов, чтобы в расчетных документах поставщика объемы услуг, предназначенных для использования перепродавцом и предназначенных для перепродажи, показывались отдельно.

В отдельный вид затрат, отражаемых по данной статье, выделяется стоимость электроэнергии, потребленной на приведение в движение подъемников, лифтов, транспортеров, торговых автоматов, контрольно-кассовых машин и т. п. Учет такой электроэнергии полностью аналогичен учету коммунальных услуг. Выделение подобных расходов в отдельный вид обуславливает необходимость организации аналитического учета потребленной энергии по видам затрат.

Организации общественного питания в составе издержек обращения открывают еще одну статью – «Расходы на топливо, газ и электроэнергию для производственных нужд», на которой учитываются расходы, относимые в общем случае к коммунальным. Это обусловлено тем, что в таких организациях расходы коммунальных услуг (в первую очередь, электроэнергия) существенно выше, чем в торгующих организациях. Кроме того, такие расходы носят не только коммунальный характер, но и используются непосредственно при изготовлении продукции собственного производства.

На эту статью относятся следующие виды расходов: фактическая себестоимость дров, угля, нефти, торфа и других видов топлива, потребленных на технологические и иные производственные нужды (приготовление пищи, подогрев воды и т. п.).

Следует иметь в виду, что по статье «Расходы на топливо, газ и электроэнергию для производственных нужд» не отражается себестоимость электроэнергии, потребленной холодильным оборудованием (холодильными камерами, шкафами, прилавками и т. п.). Эту стоимость относят на статью «Расходы на хранение, подработку, подсортировку и упаковку товаров».

Порядок отражения в учете арендодателя средств, получаемых от арендатора и направляемых третьим лицам в оплату коммунальных услуг и услуг связи, зависит от договорных взаимоотношений между арендатором и арендодателем, подтвержденных документами, оформленными в соответствии с действующим законодательством РФ.

Как сообщается в письме Управления МНС России по г. Москве от 12 марта 2002 г. № 23–10/3/10831, если договором аренды обязанности арендатора по содержанию арендуемого имущества (энергоснабжению, услугам телефонной связи и другим коммунальным платежам) учтены в общей сумме арендной платы, доходом арендодателя будет являться сумма арендной платы, в составе которой в соответствии с договором предусмотрена компенсация затрат арендодателя по содержанию сданного в аренду имущества, а сами затраты по оплате коммунальных и подобных платежей арендодателем будут отнесены на себестоимость услуг.

Если арендная плата формируется из постоянной и переменной составляющих, причем последняя определяется по итогам истекшего периода и включает в себя фактические затраты по оплате коммунальных и других платежей за помещение, сданное в аренду, сумма полученного возмещения расходов по оплате коммунальных и других платежей отражается в бухгалтерском учете у арендодателя как самостоятельная хозяйственная операция и рассматривается как возмездное оказание услуги арендатору по перечислению вышеназванных платежей.

В свою очередь, у арендатора расходы по оплате коммунальных услуг и услуг связи принимаются для целей налогообложения при условии их документального подтверждения соответствующими первичными документами – счетами арендодателя (составленными на основании аналогичных документов, выставленных организациями, снабжающими тепловой энергией, газом, водой, организациями почтовой связи и т. д.) или в случае заключения арендатором договоров на оказание коммунальных услуг и услуг связи с соответствующими организациями – счетами этих организаций.

Описанный порядок расчетов арендодателя с арендатором по относящимся к сданному в аренду помещению коммунальным услугам может быть применен только в том случае, когда арендодатель вправе выполнять функции по оказанию коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

**Улучшения арендованного имущества**

Арендодатель может производить улучшения арендованных зданий (сооружений): отделимые и неотделимые от арендованного объекта.

Улучшения, которые могут быть отделены без вреда для имущества и имеют самостоятельную ценность, являются собственностью арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды. На практике часто отделимые улучшения, произведенные арендатором, передаются арендодателю. При этом передача улучшений на баланс арендодателя может производиться как по окончании срока аренды, так и непосредственно после окончания работ по производству этих улучшений (порядок передачи определяется соглашением сторон).

Произведенные арендатором отделимые улучшения, передаваемые на баланс арендодателя, могут либо относиться им на увеличение балансовой стоимости переданного в аренду имущества, либо учитываться им как новый отдельный объект основных средств. При этом порядок возмещения стоимости произведенных улучшений определяется соглашением сторон. При этом стороны могут выбирать различные варианты возмещения (путем перечисления арендатору стоимости произведенных им улучшений, зачета стоимости улучшений в счет арендной платы и т. д.).

Если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Примером тому может служить ст. 662 ГК РФ, предусматривающая право арендатора предприятия требовать возмещения стоимости произведенных неотделимых улучшений независимо от согласия арендодателя на их осуществление.

Если в договоре аренды предусмотрено условие, согласно которому арендатор обязан производить все улучшения арендованного имущества за свой счет, арендодатель освобождается от обязанности возмещать арендатору стоимость всех произведенных им улучшений независимо от наличия или отсутствия согласия арендодателя на производство этих улучшений. По соглашению сторон произведенные арендатором неотделимые улучшения арендованного имущества могут передаваться им на баланс арендодателя как после окончания срока аренды, так и сразу же по окончании работ по производству этих улучшений.

Как отделимые, так и неотделимые улучшения арендованного имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Начисление амортизации по объектам основных средств, сданным в аренду, производится арендодателем (за исключением амортизационных отчислений, производимых арендатором по имуществу по договору аренды предприятия, и в случаях, предусмотренных в договоре финансовой аренды). Начисление амортизации по имуществу по договору аренды предприятия осуществляется арендатором в порядке, действующем для основных средств, находящихся в организации на праве собственности.

**Капитальный и текущий ремонт недвижимости**

В соответствии со ст. 611 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. В противном случае дополнительные расходы арендатора по приведению здания (сооружения) в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, должны быть зачтены в счет задолженности по арендной плате.

Например, в торговом помещении, взятом в аренду, требуется замена коммунальных коммуникаций. Размер арендной платы определен в сумме 50 тыс. руб. (без учета НДС) в месяц, расходы по приведению помещения в состояние, в котором оно пригодно к использованию в запланированных целях, составили 80 тыс. руб. (без учета НДС, предъявляемого арендодателю). Ремонт был произведен силами торговой организации. Поэтому стоимость расходов на ремонт должна быть засчитана арендодателем в счет арендной платы более чем за один месяц.

В соответствии со ст. 616 ГК РФ, арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

• произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

• потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

• потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Расходы по капитальному ремонту арендуемых зданий, сооружений и помещений осуществляются арендодателем независимо от того, на чьем балансе они учитываются. На размер арендной платы суммы расходов по капитальному ремонту не влияют.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. Расходы по обслуживанию и текущему ремонту размера арендной платы не уменьшают.

**Бухгалтерский учет аренды недвижимости**

При передаче имущества в аренду право собственности на это имущество остается у арендодателя. В связи с этим имущество, являющееся предметом договора аренды, продолжает числиться на балансе у арендодателя. Арендатор же принимает указанное имущество к учету на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договоре аренды. Аналитический учет по счету 001 ведется по арендодателям, по каждому объекту арендованных основных средств (по инвентарным номерам арендодателя).

Если арендованное имущество используется арендатором при осуществлении деятельности по производству и реализации товаров (работ, услуг), то арендная плата, уплачиваемая арендатором в соответствии с условиями договора аренды, включается в состав расходов по обычным видам деятельности и отражается на счетах учета затрат (20, 26, 44).

Имущество, передаваемое в текущую аренду, должно отражаться в бухгалтерском учете арендодателя обособленно. Организация-арендодатель открывает на соответствующих счетах учета имущества отдельные субсчета для учета имущества, передаваемого в текущую аренду.

В бухгалтерском учете затраты, связанные с арендой зданий и помещений, учитываются в составе издержек обращения (на счете 44 «Расходы на продажу»). Если при формировании издержек обращения используется традиционная структура статей, затраты по аренде включаются в статью «Расходы на аренду и содержание зданий, сооружений, помещений, оборудования и инвентаря». В регистрах аналитического учета могут обособленно выделяться расходы по аренде собственно торговых площадей, зданий и помещений, используемых для осуществления общехозяйственных расходов (офисные здания и помещения), вспомогательных помещений, складов, хранилищ и т. п.

Договор аренды зданий, сооружений, отдельных помещений (складских и офисных) может предусматривать право их выкупа (по окончании срока аренды или досрочно) либо без права выкупа. Кроме того, договором аренды может быть предусмотрено, что арендуемое имущество будет учитываться либо на счете арендодателя, либо на счете арендатора. Чаще всего, договоры аренды с правом выкупа и при условии, что объекты будут отражаться на балансе арендатора, заключаются при долгосрочной аренде.

Схема бухгалтерских проводок у арендатора и арендодателя зависит от того, на чьем балансе учитывается арендуемое имущество.

Если имущество учитывается на балансе арендодателя, в бухгалтерском учете арендатора расходы, связанные с арендой, отражаются на счете 44 «Расходы на продажу». Стоимость арендованного имущества отражается за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства».

Если по условиям договора аренды имущество учитывается на балансе арендатора, то арендатор лишается права включения сумм арендной платы в текущие расходы (в издержки обращения).

При отражении в бухгалтерском учете сумм арендной платы арендодатель должен воспользоваться Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н. Отражение в бухгалтерском учете сумм арендной платы зависит в первую очередь от того, является ли сдача имущества в аренду основным (одним из основных) видом деятельности арендодателя или нет. В соответствии с п. 5 ПБУ 9/99, если предметом деятельности организации является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды, арендная плата считается доходом от обычных видов деятельности.

Таким образом, организации, специализирующиеся на предоставлении в аренду своего имущества, должны учитывать арендную плату в составе выручки от оказания услуг на счете 90 «Продажи», субсчет 1 «Выручка». Если же предоставление имущества в аренду не является предметом деятельности организации, поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации, признаются прочими доходами (п. 7 ПБУ 9/99).

Договором аренды может быть предусмотрено предварительное внесение арендатором арендной платы в счет будущих периодов. Если предоставление за плату во временное пользование своих активов по договору аренды является предметом деятельности организации, то поступление арендной платы в счет будущих периодов рассматривается как обычный авансовый платеж и отражается в учете на отдельном субсчете счета 62. Если же предоставление имущества в аренду не является предметом деятельности организации, то суммы арендной платы, поступившие в счет будущих периодов, отражаются в учете арендодателя на счете 98 «Доходы будущих периодов», субсчет «Доходы, полученные в счет будущих периодов».

**Выкуп арендованного имущества**

Арендованное имущество может быть выкуплено арендатором. Выкуп арендованного имущества предусматривается либо в договоре, либо в отдельном соглашении между сторонами.

Операции по реализации объекта аренды арендатору отражаются в учете арендодателя в общеустановленном порядке на счете 90 «Продажи» (91 «Прочие доходы и расходы»). Операции по реализации объекта аренды должны отражаться на счете 90 (91) в учете арендодателя на дату перехода права собственности от арендодателя к арендатору (п. 10 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н).

К отношениям, связанным с выкупом арендованного имущества, применяются правила договора о купле-продаже. Поэтому если в самом договоре аренды (или в дополнительном соглашении к нему) не установлен особый момент перехода права собственности на объект аренды, то моментом перехода права собственности и отражения операции по выбытию объекта на счете 90 (91) следует считать дату подписания сторонами соответствующего передаточного документа. В то же время в договоре аренды может быть предусмотрено, что право собственности на объект аренды переходит к арендатору только после внесения выкупной стоимости арендованного имущества арендатором. В такой ситуации операции по выбытию объекта аренды отражаются арендодателем на счетах реализации только после полного внесения арендатором всей выкупной стоимости.

При применении требований п. 3 ст. 609 ГК РФ, которым установлено, что договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества, следует учитывать разъяснение, приведенное в п. 2 письма ВАС № 66, в соответствии с которым к такому договору применяются только те правила о договоре купли-продажи, которые регламентируют форму данного договора. Так, договор аренды с правом выкупа отличается от договора купли-продажи имущества в кредит тем, что арендодатель не обязан передать арендованное имущество арендатору по истечении срока аренды, если тем не оплачена вся оговоренная сумма арендной платы. Напротив, договор аренды прекращается, бывший арендатор не имеет права требовать передачи не полностью оплаченного имущества, и формально арендодатель может заключить аналогичный договор с другим арендатором.

**Прекращение договора аренды недвижимости**

В соответствии со ст. 622 ГК РФ, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В том случае, когда по условиям договора имущество, переданное в аренду, продолжало числиться на учете арендодателя, в бухгалтерском учете никаких дополнительных проводок в системном учете не оформляется. Исключением является случай, когда арендатор с согласия арендодателя произвел улучшения, стоимость которых в соответствии с действующим законодательством должна быть отнесена на увеличение балансовой стоимости объектов основных средств. Эти суммы должны быть оплачены арендатору (посредством перечисления денежных средств с расчетного счета или зачета в счет причитающейся арендодателю арендной платы).

Например, организация торговли с согласия арендодателя произвела дооборудование арендованного помещения пожарной сигнализацией. Расходы составили 20 тыс. руб., размер ежемесячной арендной платы равен 50 тыс. руб.

Расчеты за произведенные улучшения произведены посредством зачета в счет последнего платежа по арендной плате. Помещение числилось на балансе арендодателя.

Особенностью возврата зданий и сооружений является то, что такая передача осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендатора возвратить (передать) здание или сооружение арендодателю считается исполненным после подписания сторонами соответствующего документа о передаче и фактической передачи объекта арендатором (приемки арендодателем).

**3.2. Особенности аренды государственного и муниципального имущества**

Управление федеральной собственностью, в соответствии со ст. 114 Конституции РФ, осуществляет Правительство РФ, которое делегировало право сдачи федерального имущества в аренду Минимуществу России и его территориальным агентствам. Например, на территории Москвы эти полномочия до недавнего времени осуществляло территориальное управление Минимущества России – Агентство федерального имущества по г. Москва.

В соответствии с Указом Президента РФ от 09 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти», Правительство РФ Постановлением от 08 апреля 2004 г. № 200 передало Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом функции упраздненного Министерства имущественных отношений РФ. Установлено, что Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений. Оно находится в ведении Министерства экономического развития и торговли РФ.

В договоре аренды помимо размера арендной платы, срока ее внесения и порядка перечисления указываются обязанности и ответственность сторон, включая размер и порядок перечисления неустоек и штрафов за неисполнение сторонами обязательств, пени за несвоевременное внесение арендной платы и другие условия. Если в договоре отсутствует описание объекта аренды, а также если стороны не согласовали размер арендной платы, то такой договор считается незаключенным (ст. 607, 654 ГК РФ).

К сторонам договора установлены общие требования по содержанию арендованного имущества (ст. 616 ГК РФ). По общему правилу арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. Арендодатель же обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Предусмотрены также возможности проведения капитального ремонта арендатором при нарушении арендодателем этой обязанности и взыскания с арендодателя стоимости ремонта или зачета ее в счет арендной платы.

Все вышесказанное распространяется и на договор аренды федерального недвижимого имущества. Как правило, в нем также предусматривается обязанность арендатора оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги по отдельным договорам.

В 2002 г. Минимуществом России разработаны примерные формы типовых договоров аренды федерального недвижимого имущества, находящегося на территории Москвы. В них арендаторам дополнительно вменяется обязанность принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, проводимом арендодателем пропорционально площади занимаемых помещений. Необходимость в капитальном ремонте определяется согласно техническому заключению, составляемому организацией, имеющей соответствующую лицензию. При этом возможность снижения арендной платы на величину расходов арендатора при долевом участии в капремонте не предусматривается.

**Внесение платы за пользование федеральным имуществом**

Для аренды федерального недвижимого имущества установлены особые порядок и срок внесения арендных платежей: арендатор в соответствии с договором аренды ежемесячно, не позднее 10-го числа отчетного месяца, должен перечислить арендную плату на лицевой счет территориального органа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, открытый им в органах федерального казначейства (п. 4 постановления Правительства РФ от 30 июня 1998 г. № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества»).

Платежи за аренду федеральной собственности перечисляются в полном объеме в федеральный бюджет.

Плата за аренду федерального имущества относится к неналоговым платежам. Названные платежи, администрируемые Росимуществом, зачисляются на счета органов федерального казначейства по субъектам РФ, открытые на балансовом счете № 40101 «Доходы, распределяемые органами федерального казначейства между уровнями бюджетной системы Российской Федерации» по месту регистрации организаций.

Реквизиты для заполнения платежного поручения (банк получателя, получатель, номер счета) необходимо уточнять в местном отделении или управлении федерального казначейства или в ФНС России по субъекту РФ.

При перечислении арендной платы в платежном поручении в поле «Назначение платежа» сначала указывается соответствующий код бюджетной классификации (КБК), затем содержание операции – арендная плата, период, за который она уплачивается, наименование организации-арендодателя, номер ее лицевого счета, открытого для учета операций по дополнительному финансированию, номер и дата договора, по которому перечисляется арендная плата (п. 2 письма Минфина России от 10 сентября 1999 г. № 3-12-5/69).

Упомянутые выше формы договоров аренды федерального недвижимого имущества, находящегося на территории г. Москва, ужесточают требования, предъявляемые к арендаторам, по обеспечению полноты и своевременности внесения в федеральный бюджет арендной платы. В частности, при возврате арендуемых помещений арендодателю до подписания акта приема-передачи помещений арендатор должен произвести сверку платежей в территориальном управлении Росимущества.

Кроме того, рассматриваемый договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию организации, за которой федеральное недвижимое имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, или Росимущество в случае, когда арендатор более трех раз подряд по истечении срока внесения арендной платы не вносит ее вне зависимости от последующей уплаты суммы задолженности. Расторжение договора аренды по данному основанию не освобождает арендатора от необходимости погасить задолженности по арендной плате и уплатить штрафные санкции и пени. Пеня, как правило, устанавливается в размере 0,7 % с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

Росимущество, даже не являясь арендодателем, может обратиться с иском в суд по вопросу взыскания задолженности по арендной плате и пени и расторжения договоров аренды имущества, закрепленного за федеральными государственными унитарными предприятиями и учреждениями.

**Особенности налогообложения**

Основной особенностью аренды государственного или муниципального имущества являются специальные требования налогового законодательства, в соответствии с которыми в период действия таких договоров арендатор должен выполнять обязанности налогового агента.

В соответствии с п. 3 ст. 161 НК РФ, при предоставлении на территории Российской Федерации органами государственной власти и управления и органами местного самоуправления в аренду федерального имущества, имущества субъектов РФ и муниципального имущества налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом НДС. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому арендованному объекту имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются арендаторы указанного имущества, которые обязаны исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и самостоятельно уплатить в бюджет соответствующую сумму НДС.

В некоторых периодических изданиях встречается точка зрения, в соответствии с которой НДС в данном случае вообще уплачиваться не должен, так как оказанные услуги подпадают под льготу, предусмотренную подп. 4 п. 2 ст. 146 НК РФ.

Однако такой подход представляется неверным. В упомянутом подпункте речь идет об услугах, оказываемых в рамках выполнения государственными и муниципальными органами возложенных на них исключительных полномочий в определенной сфере деятельности в случае, если обязательность выполнения указанных работ (оказания услуг) установлена законодательством РФ, законодательством субъектов РФ, актами органов местного самоуправления.

Предоставление же имущества в аренду к таким услугам не относится, а расценивается как предпринимательская деятельность, суммы поступлений от которой облагаются НДС на общих основаниях, учитываются в составе внебюджетных средств и перечисляются по предназначению (в доход соответствующего бюджета). Кроме того, ст. 161 НК РФ имеет прямое действие и непосредственно указывает на обязательность выделения суммы НДС из сумм арендной платы.

Кроме того, для подтверждения правомерности осуществления возмещения НДС суммы налога должны быть выделены отдельной строкой во всех первичных документах, а также при наличии счета-фактуры, оформленного в соответствии с требованиями ст. 169 НК РФ.

В бухгалтерском учете арендатора расчет сумм НДС, подлежащего уплате в бюджет и налоговому вычету, отражается следующим образом:

дебет счета 44 кредит счета 60 – на сумму арендной платы без учета НДС;

дебет счета 19 кредит счета 68 – на сумму НДС, определенную расчетным путем.

Таким образом, вся сумма задолженности по арендной плате разбивается на две части – подлежащую перечислению арендодателю и подлежащую перечислению в бюджет. Если арендная плата уплачивается авансом, расчет НДС производится со всей суммы.

Например, медицинская организация ООО «Лекарь» не оказывает облагаемые НДС услуги, однако бухгалтер этой организации должен перечислить в бюджет сумму НДС со всей суммы арендной платы в размере 20 000 руб. При этом, согласно п. 4 ст. 164 НК РФ, нужно использовать расчетный метод, то есть сумму арендной платы умножить на ставку. Ставка определяется как процентное отношение налоговой ставки (18 %) к налоговой базе, принятой за 100 и увеличенной на соответствующий размер налоговой ставки.

20 000 руб. х 18 %: (100 % + 18 %) *=* 3051 руб.

На сумму НДС с арендной платы составляется счет-фактура в одном экземпляре. При этом на нем должна быть сделана пометка «Аренда муниципального имущества».

Перечислить сумму НДС с арендной платы в бюджет необходимо не позднее 20-го числа месяца, следующего за истекшим налоговым периодом.

Налоговым периодом по НДС у медицинской организации может быть как месяц, так и квартал. Все зависит от выручки. Если она меньше 1 000 000 руб. (без учета НДС) за квартал, тогда налоговый период равен кварталу, в ином случае – месяцу (ст. 163 НК РФ). При этом в выручку не нужно включать сумму арендной платы, которую организация перечисляет арендодателю. Выручка у ООО «Лекарь» превышает 1 000 000 руб., поэтому налоговый период по НДС – месяц.

В платежном поручении на перечисление НДС с арендной платы в поле 101 обязательно нужно указать код 02. Если организация укажет код 01, то она перечислит налог за себя, а не за арендодателя. Чтобы устранить эту ошибку, организации придется заново перечислить в бюджет сумму НДС по арендной плате.

Перечислив арендную плату и НДС с этой суммы, следует зарегистрировать счет-фактуру в книге продаж. Принять к вычету «входной» НДС по арендной плате нельзя, поскольку арендатор не осуществляет операции, облагаемые НДС. Поэтому в книгу покупок счет-фактура не заносится, ведь там регистрируются только те из них, по которым применяется налоговый вычет.

Не позднее 20-го числа месяца, следующего за истекшим налоговым периодом, арендатор должен представить в налоговую инспекцию декларацию по НДС.

**3.3. Аренда земли**

**Особенности сдачи в аренду земельных участков**

Согласно Конституции РФ (ст. 9), земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В частной собственности юридических лиц находится лишь часть земельных участков. В большинстве своем предприятия и организации являются пользователями земли на праве аренды.

В последнее время в стране идет активный процесс формирования законодательной базы для развития рынка земли и связанной с ней недвижимости: упорядочена регистрация прав на землю и сделок с земельными участками, совершенствуется система земельных платежей и т. п.

В ГК РФ нет специальных норм, регулирующих аренду земли, поэтому к таким сделкам применяются общие правила ГК РФ об аренде. Распространяемые на аренду земельных участков положения гражданского законодательства содержат в п. 2 ст. 607 ГК РФ оговорку, согласно которой законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков.

Вводный закон ко второй части ГК РФ от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ закрепил в статье 13 положение о том, что нормы части второй ГК РФ, касающиеся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством. Таким образом, положения ГК РФ направлены на урегулирование общественных отношений, касающихся владения, пользования, распоряжения земельными участками, только вместе с соответствующими нормами Земельного кодекса РФ.

Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) определяет земли, полностью изъятые из оборота, – земельные участки, занятые объектами, находящимися в федеральной собственности (перечень приведен в п. 4 ст. 27 ЗК РФ), а также земли, ограниченные в обороте, – земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (перечень приведен в п. 5 ст. 27 ЗК РФ).

Договор аренды земельных участков – консенсуальный, возмездный, двусторонне обязывающий. Его стороны – арендодатель и арендатор, которыми могут быть физические и юридические лица, в том числе иностранные и лица без гражданства, а также государственные органы РФ и ее субъектов, муниципальные образования.

Предмет договора аренды – имущество, подлежащее передаче нанимателю в качестве объекта аренды. Действующее законодательство (п. 3 ст. 607 ГК РФ) требует четкого определения предмета в договоре аренды, поэтому договор аренды, предметом которого является земля, должен содержать полный набор данных, позволяющих однозначно идентифицировать земельный участок.

Аренда земельного участка представляет собой предоставление арендодателем вынесенной на местности в обозначенных размерах и границах территории определенной категории земель, имеющей кадастровый номер и адресные ориентиры, на основании надлежаще оформленного волеизъявления собственника или лица, его представляющего, для возмездного и срочного владения и/или пользования в соответствии с целевым назначением, градостроительной, санитарной, экологической и иной документацией.

Договор аренды земельного участка на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (ст. 609 ГК РФ). Обязательной государственной регистрации подлежит договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее одного года. Те же правила распространяются и на договоры субаренды земельных участков.

Правом сдачи земельного участка в аренду обладает, прежде всего, его собственник. При определенных обстоятельствах в качестве арендодателя может выступать и несобственник земельного участка. Согласно ст. 608 ГК РФ, лицо, не являющееся собственником имущества, должно иметь основанные на законе или специальном волеизъявлении собственника полномочия на сдачу имущества в аренду. Помимо собственника правом распоряжения земельным участком могут обладать родители несовершеннолетних, не достигших 14 лет (по правилам ст. 28 ГК РФ); опекуны и попечители (ст. 32, 33 ГК РФ). Следует отметить, что распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству. Не исключена возможность сдачи в аренду земельных участков и для комиссионера (ст. 990 ГК РФ), агента (ст. 1005 ГК РФ), доверительного управляющего (ст. 1012 ГК РФ).

Существенные отличия содержатся в положениях ГК РФ и ЗК РФ, касающихся прав арендатора на сдачу арендованного имущества в субаренду либо иного перехода прав и обязанностей арендатора к другим лицам. По ГК РФ арендатор только с согласия арендодателя вправе сдавать земельные участки в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В этих случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Согласно ЗК РФ (п. 5, 6 ст. 22), арендатор вправе осуществлять указанные выше права без согласия собственника земельного участка, а лишь при условии его уведомления. При этом, в соответствии с п. 5 ст. 22 ЗК РФ, ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор, за исключением передачи арендных прав в залог.

На практике арендодателю совсем не безразлично, кому арендатор намерен сдать арендованный участок в субаренду. Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, поскольку это противоречит сущности арендных отношений.

Помимо субаренды арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

ЗК РФ в отличие от п. 2 ст. 615 ГК РФ не предусматривает для арендатора возможности предоставления арендованного земельного участка в безвозмездное пользование.

**Виды землепользования**

До введения в действие нового ЗК РФ граждане могли иметь землю на праве пожизненного наследуемого владения.

После введения в действие ЗК РФ данный вид землепользования не допускается. Если право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, было приобретено гражданином до введения в действие ЗК РФ, оно сохраняется. Однако распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, кроме перехода прав на участок по наследству. Соответственно, государственная регистрация перехода указанного права проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Еще один вид землепользования – постоянное (бессрочное) пользование земельными участками, предусмотренное ст. 268–270 ГК РФ и ст. 20 ЗК РФ. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. После введения в действие ЗК РФ земельные участки в данный вид землепользования гражданам не предоставляются. Граждане и юридические лица, которым земля была предоставлена ранее, до вступления в силу нового ЗК РФ, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Вводным законом к ЗК РФ от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ установлено, что юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, обязаны были переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2010 года в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность до 1 января 2013 г.

Статьей 24 ЗК РФ предусмотрено безвозмездное срочное пользование земельными участками для социально значимых объектов. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

• из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 ЗК РФ, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, на срок не более чем один год;

• из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

• из земель организаций, указанных в п. 2 ст. 24 ЗК РФ, гражданам в виде служебного надела;

• из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 ЗК РФ, религиозным организациям в соответствии с п. 3 ст. 30 и п. 1 ст. 36 ЗК РФ;

• из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 ЗК РФ, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

**Право аренды земли**

Для заключения договора на аренду земли, находящейся в собственности Российской Федерации, ее субъектов или муниципальной собственности, организации сначала нужно выкупить право на такую аренду. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления вправе устанавливать плату за право заключения договора аренды на основании ст. 38 ЗК РФ.

Например, порядок взимания подобной платы в Москве установлен Распоряжением мэра Москвы от 26 сентября 1994 г. № 471-РМ. «О плате за право заключения договора аренды земли в Москве». Так, на стадии заключения договора аренды земли за предоставление права на его заключение с арендаторов взимается плата, установленная правительством Москвы.

Зачастую земельные участки для коммерческих целей предоставляются на конкурсной основе. Земельные конкурсы проводятся комиссиями по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию. Комиссии утверждают реестр конкурсных земельных участков, готовят исходно-разрешительную документацию.

Для участия в конкурсе юридические и физические лица должны подать заявку и предоставить соответствующие документы.

Победителем конкурса объявляется претендент, предложивший максимальную цену за право аренды земли. После оплаты заявленной суммы победитель конкурса приобретает право заключения договора аренды участка.

Договор аренды земельного участка, например в Москве, заключается между Московским земельным комитетом (как представителем правительства Москвы) и победителем конкурса в срок не позднее 30 дней с момента оформления протокола о результатах торгов.

После заключения договора аренды инвестор имеет право строительства и эксплуатации любого объекта недвижимости на данном земельном участке. Построенный объект становится частной собственностью инвестора.

В соответствии с ГК РФ, юридические и физические лица, которые оплатили право заключения договора аренды по рыночной стоимости, получают возможность купли-продажи своих прав аренды, залога, внесения в уставный капитал и иных видов рыночных операций. При этом они свободны в выборе партнеров по заключению законных рыночных сделок. Вмешательство органов исполнительной власти в процесс выбора партнера по сделке не допускается. В функции исполнительной власти входит только регистрация таких сделок.

Выкуп права аренды земельного участка – это сделка купли-продажи между правительством Москвы (продавцом) и победителем торгов, предметом которых являлось право на заключение договора аренды земельного участка. Платежи, взимаемые территориальными органами Росземкадастра (Москомземом) за право заключения договора аренды, поступающие в соответствующие уровни бюджетов, НДС не облагаются.

**Арендная плата**

За пользование землей в РФ взимаются земельный налог и арендная плата. За земли, находящиеся в собственности, уплачивается налог на землю. За земли, переданные в аренду, предусмотрена арендная плата. Основными законодательными и нормативными правовыми актами, на основании которых исчисляются и уплачиваются земельные платежи, являются: Земельный кодекс РФ; Налоговый кодекс РФ; законодательные и нормативные правовые акты субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Арендная плата относится к числу существенных условий договора аренды земельного участка (п. 3 ст. 65 ЗК РФ). Поэтому если между сторонами договора не будет достигнуто соглашения о величине арендной платы, договор аренды земельного участка будет считаться незаключенным (ст. 432 ГК РФ).

Арендная плата может устанавливаться в денежной, натуральной (товарами, услугами) или комбинированной форме. Это определяется дополнительным соглашением сторон. Если стороны не заключили такое соглашение, арендатор выплачивает арендодателю арендную плату в денежной форме.

По общему правилу размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором, а изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими федеральными законами или договором. Необходимо обратить внимание, что как раз иное предусмотрено п. 3 ст. 65 ЗК РФ и главой 31 НК РФ и касается это земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В соответствии с указанными нормами при аренде земель, находящихся в собственности РФ или ее субъектов, муниципальной собственности, соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Федерации, органами местного самоуправления устанавливаются базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов. Иными словами, арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять существенные условия договора аренды, и изменение размера арендной платы по договору вследствие изменения ставок арендной платы по категориям арендаторов считается правомерным.

При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, арендаторы в полном объеме перечисляют арендную плату за землю на счета органов федерального казначейства. Далее эти платежи распределяются по нормативам в соответствии с законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, определяются договорами аренды земельных участков между арендатором и арендодателями (ст. 614 ГК РФ). В этом случае плата за аренду земли облагается НДС, поскольку такая операция рассматривается как оплата услуг (ст. 146 НК РФ).

НДС, уплаченный арендодателю в составе арендной платы за землю, принимается к вычету, если у арендатора одновременно выполняются все условия, установленные ст. 171 и 172 НК РФ:

• арендуемый земельный участок используется в деятельности, облагаемой НДС;

• услуга по аренде земли принята арендатором к учету;

• сумма налога уплачена арендодателю в составе арендной платы;

• от арендодателя получен счет-фактура, оформленный в соответствии со ст. 169 НК РФ.

**Сроки в договоре аренды земли**

Земельные участки могут предоставляться как в краткосрочную (сроком до 5 лет), так и в долгосрочную (сроком до 49 лет) аренду на основании договора аренды.

Сроки в договоре аренды земельного участка существенными условиями договора не являются. Если срок в договоре аренды не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. Законодательством только в двух случаях установлены предельные сроки договора аренды земельных участков: при передаче земельного участка в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ и при аренде земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. В первом случае ЗК РФ (п. 7 ст. 22) определен срок не более чем один год. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. (п. 3 ст. 9) устанавливает, что договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.

На практике могут возникнуть проблемы при заключении договора аренды земельного участка на новый срок. В соответствии со ст. 621 ГК РФ, добросовестный арендатор, использовавший арендованное имущество по назначению, регулярно и своевременно осуществляющий арендные платежи, при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды. Под «прочими равными условиями» следует понимать готовность арендатора возобновить арендные отношения на новый срок на условиях, равных предлагаемым другим претендентам на аренду. ЗК РФ (п. 3 ст. 22) закрепил преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка за его прежним арендатором безо всяких условий. Но в эпоху рыночных отношений это положение не будет применимо при заключении договора аренды на новый срок в случае появления другого претендента, с которым арендодатель хочет заключить договор аренды на устраивающих его условиях.

При прекращении договора аренды земли арендатор обязан вернуть земельный участок в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Если иное не предусмотрено договором, то по окончании срока аренды арендатор обязан не только освободить земельный участок, но и снести за свой счет все возведенные на нем строения. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

**Особенности аренды земель сельскохозяйственного назначения**

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулирует Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Принятию закона предшествовала продолжительная дискуссия – в основном по проблеме сохранения целевого назначения этих земель, прежде всего сельхозугодий, и по вопросу продажи земельных участков этой категории земель иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства.

Согласно ст. 3 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, иностранные граждане и юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан и юридических лиц, лиц без гражданства превышает 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. То есть Законом для данных субъектов не допускается право собственности на эти земельные участки. ЗК РФ в п. 3 ст. 15 допускает право собственности для этих субъектов права лишь на участки земель других категорий.

Статья 8 Закона устанавливает преимущественное право покупки земельного участка из этих земель по цене, заявленной продавцом, за субъектом Федерации, а в случаях, установленных законом субъекта РФ, это право имеет орган местного самоуправления. Если субъект РФ или орган местного самоуправления откажется от покупки или не уведомит продавца о намерении приобрести участок в течение месяца со дня поступления извещения о продаже, продавец вправе в течение года продать участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении. Такой усложненный порядок продажи этих участков установлен для сохранения их целевого назначения.

Было бы более оправданным установить в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения специальные требования к покупателям и арендаторам таких земельных участков. Например, физические лица (граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства), желающие приобрести или арендовать такие участки, должны иметь соответствующую квалификацию и (или) опыт работы в сельском хозяйстве. Предприниматели без образования юридического лица, а также юридические лица, в том числе иностранные, должны осуществлять предпринимательскую деятельность в сфере производства и (или) переработки сельскохозяйственной продукции. Для физических лиц также можно было бы установить ограничения по возрасту, когда покупать и арендовать земельные участки могли бы только лица, достигшие 18 лет. Подобные требования можно распространить и на физических и юридических лиц, приобретающих эти земельные участки по другим основаниям, предусмотренным российским законодательством. Это было бы более эффективной мерой защиты целевого назначения земель данной категории, чем преимущественное право их покупки субъектом РФ или органом местного самоуправления или чем запрет на продажу этих земельных участков иностранцам.

Статья 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения устанавливает порядок аренды земельных участков из этих земель. В аренду могут быть переданы участки, находящиеся, помимо прочего, в долевой собственности, прошедшие государственный кадастровый учет. Если в аренду передается участок, находящийся в долевой собственности, то договор аренды заключается или со всеми ее участниками, или с одним из них, действующим на основании доверенностей, выданных ему другими ее участниками. При этом площадь земельных участков, одновременно находящихся у одного арендатора, законом не ограничивается.

В договоре аренды участка земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрена передача арендуемого участка в собственность арендатора по истечении срока аренды или до наступления этого момента – при условии, что арендатор внес всю выкупную цену, с учетом особенностей, установленных в статьях 8 и 10 Закона. Таким образом, п. 4 ст. 9 Закона устанавливает порядок выкупа арендатором арендуемого земельного участка в собственность, в целом аналогичный порядку выкупа арендатором в собственность арендованного имущества, который установлен в п. 1 ст. 624 ГК РФ. Но в первом случае должны быть учтены особенности, установленные в статьях 8 и 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В п. 5 ст. 10 Закона реализована норма п. 3 ст. 624 ГК РФ, согласно которой законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества. Пункт 4 ст. 10 Закона допускает, что участок земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости, но только по истечении трех лет с момента заключения договора аренды и только при условии надлежащего использования такого участка.

Таким образом, порядок выкупа арендатором в собственность арендуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения развивает и конкретизирует порядок выкупа арендованного имущества, но с учетом специфики земельных участков как объектов прав собственности и аренды. ЗК РФ не устанавливает порядка выкупа арендатором в собственность участков из земель других категорий (несельскохозяйственного назначения), но вместе с тем и не запрещает такой выкуп. Представляется, что для осуществления выкупа стороны договора аренды могут руководствоваться правилами ст. 624 ГК РФ. Но более оправданным было бы установить порядок выкупа в ЗК РФ, что гарантировало бы учет специфики земельных участков как объектов указанных прав.

В п. 6 ст. 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения установлено, что участки земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее чем пять лет.

Этот же Закон (п. 5 ст. 9) по аналогии с п. 1 ст. 621 ГК РФ установил, что если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Аналогичную норму содержит п. 3 ст. 22 ЗК РФ. Однако арендатор не имеет такого права в следующих случаях:

• если собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды этого участка, тогда оно осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (п. 3 ст. 35 ЗК РФ);

• если граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений – имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков, на которых они находятся, тогда оно осуществляется в порядке и на условиях, установленных Земельным кодексом РФ и федеральными законами (п. 1 ст. 36 ЗК РФ);

• при прекращении аренды земельного участка (ст. 46 ЗК РФ).

**Государственный земельный кадастр**

Система кадастровой оценки земель предназначена для оценки всей земельной собственности в целях совершенствования территориально-экономического зонирования, определения нормативов земельных платежей, обеспечения всех видов рыночных операций с землей, создания и развития земельного фондового рынка.

Кадастровые номера используются для идентификации земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них.

Основной целью создания системы государственного земельного кадастра является обеспечение экономического и социального развития регионов через оптимальное регулирование земельных отношений.

Государственный земельный кадастр обеспечивает:

• в области правовых отношений государственную регистрацию прав на землю и сделок с ними и, как следствие, защиту прав землепользователей;

• в сфере экономики поступление земельных платежей в местный бюджет, проведение кадастровой (экономической) оценки земель, информационную и правовую поддержку рыночного оборота земли, а также создание фондового рынка ценных земельных бумаг;

• в области управления земельными ресурсами учет земель, анализ целевого использования, предоставление полной и достоверной информации для планирования и управления земельными ресурсами, межведомственное взаимодействие при формировании объектов недвижимости, государственный контроль за состоянием и использованием земли;

• в сфере общеинформационных услуг предоставление исполнительным органам власти, судам, банкам, другим юридическим и физическим лицам достоверной земельно-кадастровой информации, информационное обеспечение геодезических, проектно-изыскательских и других работ в городе, а также информационную поддержку городских реестров и кадастров.

**Межевание земель**

Оформление правоустанавливающих документов на земельные участки, совершение сделок с земельными участками или их частями, решение споров между смежными землепользователями, продажа прав аренды земельных участков невозможны без точного знания размеров площадей земельных участков и положения их границ. Для этих целей проводятся межевые работы.

Межевание земель – это установление границ земельных участков на местности и их закрепление межевыми знаками. Кроме того, межевание земель необходимо для организации и контроля за выполнением работ по образованию новых и упорядочению существующих землепользований (перераспределение, изъятие земель), отводу земельных участков на местности (планы, схемы земельных участков), подготовке документов, удостоверяющих право на землю.

Полученные в ходе межевания земель сведения заносятся в базу данных Государственного земельного кадастра.

**Регистрация сделок с земельными участками**

Регистрации подлежат:

1) права на земельный участок:

• при долгосрочной аренде и бессрочном постоянном пользовании земельными участками (и их долями);

• при договоре временного безвозмездного пользования земельным участком (независимо от площади);

2) сделки с правами аренды земли:

• (переуступки) права аренды земельного участка;

• внесение права аренды в уставный капитал или в качестве вклада в простое товарищество;

• переуступка;

• иные сделки по отчуждению права аренды;

3) договоры субаренды земельного участка или его части (независимо от площади);

4) договоры прав аренды земельного участка (без зданий, сооружений);

5) сервитут.

Необходимо регистрировать следующие виды сделок с земельными участками: купля-продажа, залог, переуступка прав аренды, внесение в уставный капитал, в простое товарищество.

Для совершения сделок с правами аренды необходимо согласие земельного комитета.

Последующее оформление вторичных сделок производится только при условии выкупа права аренды земельного участка и наличия специального штампа земельного комитета (подтверждающего выкуп права аренды) в договоре аренды земли.

**Контроль за состоянием и использованием земельного фонда**

Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель осуществляет Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости.

Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле» определяет, что Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы осуществляют контроль за соблюдением:

• выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;

• порядка переуступки права пользования землей;

• выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

• выполнения требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

• порядка предоставления сведений о состоянии земель;

• исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;

• выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

**Глава 4 Наем жилого помещения**

**4.1. Понятие договора найма жилого помещения**

Конституция РФ провозглашает, что каждый «имеет право на жилище» (ч. 1 ст. 40). Реализация этого права предполагает наделение гражданина правомочиями владения и пользования жилым помещением. Для этого у гражданина существуют две возможности: либо стать собственником жилого помещения, либо приобрести соответствующие права на основе договора аренды (найма) жилья с собственником (управомоченным лицом). В обоих случаях возникает необходимость в установлении специального правового режима для отношений, складывающихся по поводу таких объектов, как жилые помещения.

В отношении граждан договор аренды жилых помещений заменен договором найма жилых помещений, который в юридической литературе и законодательстве субъектов РФ получил название «договор коммерческого найма жилого помещения». Этот договор включает основные признаки, характерные для договора аренды.

Действующий ГК РФ в главе 35 («Наем жилых помещений») различает «договор найма жилого помещения» и «договор социального найма жилого помещения».

Вместе с тем глава 35 ГК РФ упоминает случаи, при которых жилое помещение предоставляется во владение и (или) пользование юридическим лицам «на основе договора аренды или иного договора». Статья ст. 671 ГК РФ предусматривает, что в таких ситуациях юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Возникает вопрос: является ли договор найма жилого помещения, который регулируется главой 35 ГК РФ и Жилищным кодексом РФ, разновидностью договора аренды?

Анализ положений, содержащихся в главах 34 и 35 ГК РФ, позволяет сделать вывод: несмотря на то что нормы, регламентирующие наем жилого помещения, выведены за рамки главы 34 ГК РФ, регулирующей арендные отношения, договор найма жилого помещения следует рассматривать как один из видов договора аренды. Следовательно, общие положения об аренде могут субсидиарно применяться к отношениям по договору жилищного найма, если нормы главы 35 ГК РФ не содержат специального регулирования либо если невозможность такого применения вытекает из существа жилищных правоотношений.

В ГК РФ наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения и договор найма жилого помещения. Жилищный кодекс наряду с этими договорами выделяет также договор найма служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии, а также договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

**Форма договора найма**

Договор социального найма, как и договор коммерческого найма, оформляются в простой письменной форме (ст. 674 ГК РФ, ст. 63 Жилищного кодекса РФ). Письменная форма договора найма жилого помещения между наймодателем (муниципальной жилищной организацией или собственником жилого помещения) и нанимателем способствует конкретизации прав и обязанностей сторон по использованию жилого помещения. Несоблюдение наймодателем и нанимателем письменной формы договора не влечет его недействительности.

В отличие от основной части сделок с жилищем договоры найма жилого помещения не подлежат государственной регистрации.

ГК РФ гарантирует сохранение договора найма при переходе права собственности (ст. 675 ГК РФ). При отчуждении собственником (обладателем права хозяйственного ведения либо оперативного управления) жилого помещения приобретатель становится наймодателем до окончания срока договора на тех же условиях, что и предыдущий собственник. В случае нарушения прав со стороны нового наймодателя, в соответствии со ст. 305 ГК РФ, наниматель имеет право на защиту своего владения.

Договор социального найма жилого помещения носит бессрочный характер и может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке.

В отличие от этого, договор коммерческого найма жилого помещения носит срочный характер, ибо сдача собственником внаем жилого помещения бессрочно, по существу, означала бы для него ограничение права собственности. Поэтому порядок, сроки и условия найма жилого помещения определяются договором между нанимателем и собственником. Договор найма жилого помещения не может быть заключен на срок, превышающий пять лет (ст. 683 ГК РФ). Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Если договор коммерческого найма жилого помещения заключен на срок до одного года (краткосрочный наем), то в этом случае права нанимателя ограничены. В частности, наниматель не вправе: поселить в нанимаемом помещении временных жильцов; сдавать нанимаемое помещение в поднаем; заменить себя в договоре другим нанимателем, а также не имеет преимущественного права на заключение договора найма на новый срок, если договором не предусмотрено иное.

**Объект договора найма**

Объектом договоров найма может быть помещение, отвечающее определенным требованиям и формально юридически признанное жилым. ГК РФ (ст. 673 ГК РФ) указывает на то, что жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Не может быть объектом договора жилищного найма помещение, не признанное жилым, например, находящееся в дачном или садовом домике. Вместе с тем такое помещение может выступать, к примеру, объектом договора аренды. Неизолированное жилое помещение (смежная комната) либо часть комнаты также не могут быть объектами самостоятельного договора найма.

Пригодность жилого помещения для постоянного проживания определяется в порядке, предусмотренном в жилищном законодательстве. В этом случае необходимо руководствоваться ст. 15 ЖК РФ: «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства» (далее – требования) и ст. 40 ЖК РФ: «Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным, применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям».

Жилое помещение, не пригодное для проживания, не может быть предоставлено нанимателю даже с его согласия, а следовательно, вообще не может быть предметом договора жилищного найма.

В многоквартирном доме, в котором отдельные квартиры принадлежат гражданам на праве собственности, общие помещения дома находятся в общей долевой собственности этих граждан (ст. 290 ГК РФ). Соответственно, при заключении договора найма квартиры у нанимателя возникает как право владения и пользования самим жилым помещением, так и право пользования имуществом, которое составляет общую собственность (п. 2 ст. 673 ГК РФ). Это общие помещения дома, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

**Стороны в договоре найма жилого помещения**

В роли наймодателя по договору найма жилого помещения выступают как юридические лица, так и граждане. Имеются в виду собственники жилого помещения и управомоченные ими лица (ст. 671 ГК РФ). В роли последних, чаще всего, выступают жилищно-эксплуатационные организации и службы. В Москве право заключать договоры найма по поводу жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности города, предоставлено дирекциям единого заказчика. Они же вправе заключать договоры социального найма жилых помещений.

В договоре социального найма, в отличие от договора найма коммерческого, наймодателем может быть только юридическое лицо. При этом имеется в виду, что в таких случаях предметом договора служит жилое помещение, находящееся в государственной или муниципальной собственности и переданное таким юридическим лицам в хозяйственное ведение либо в оперативное управление. Чаще всего в данном договоре выступают на стороне наймодателя жилищно-эксплуатационные организации и службы.

Особый правовой режим установлен для специальных служебных помещений. Указанный режим, в частности, включает ограниченный состав нанимателей: в этом качестве в данном договоре может выступать только тот, кто находится в трудовых отношениях с наймодателем и по роду своей трудовой деятельности должен проживать по месту работы или вблизи него.

В договоре коммерческого найма нанимателем может быть только гражданин. Наряду с нанимателем, ГК РФ выделяет также граждан, «постоянно проживающих совместно с нанимателем». Специфика правового положения этих лиц состоит в том, что, не будучи нанимателем, они имеют равные с ним права пользования жилым помещением (п. 2 ст. 677 ГК РФ).

При заключении договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда наниматель указывает в качестве постоянных пользователей членов своей семьи, включенных в ордер на жилое помещение (супруг, дети, родители, иждивенцы). В отличие от этого, в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве пользователей жилья могут быть указаны любые граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем.

Следует отметить, что граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением. Имеются в виду, прежде всего, лица, которые вселялись в жилое помещение вместе с нанимателем.

Статус постоянно проживающих в силу закона могут приобрести и те, кто вселился позднее. Однако для этого необходимо наличие двух условий (ст. 679 ГК РФ). Первое – получение согласия на вселение от обеих сторон (наймодателя и нанимателя). Второе условие связано с тем, что подобное вселение не должно повлечь за собой нарушения требований законодательства о норме жилого помещения на одного человека. В виде исключения установлено, что ни то, ни другое условие не распространяется на случаи, когда речь идет о несовершеннолетних детях.

Право пользования жилым помещением возникает из договора найма жилого помещения и следует его судьбе. В этой связи, в частности, при расторжении договора найма жилого помещения по требованию наймодателя, выселению из жилого помещения на основании решения суда подлежат как наниматель, так и другие проживающие совместно с ним лица (ст. 688 ГК РФ).

**4.2. Договор коммерческого найма жилого помещения**

Договор коммерческого найма – соглашение, по которому собственник жилого помещения или уполномоченный им орган (наймодатель) передает нанимателю жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем. Указанные граждане должны быть ознакомлены с условиями договора коммерческого найма. Граждане, постоянно проживающие с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Права и обязанности участников данной сделки регулируются главой 35 ГК РФ и Жилищным кодексом РФ.

Заключению договора коммерческого найма жилых помещений не предшествуют те многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет, получение ордера), которые, как правило, нужны для заключения договора социального найма. В данном случае необходимо только достижение между сторонами соглашения по всем существенным условиям договора.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется (предоставление производится в пределах нормы жилой площади), площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон.

С целью обеспечения стабильности отношений сторон по договору коммерческого найма законодатель (ст. 684 ГК РФ) признает за нанимателем по истечении срока действия договора преимущественное право перед любым другим лицом заключать договор с наймодателем на новый срок. Соответственно, не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора наймодатель обязан предложить по своему выбору один из трех вариантов: заключить договор на новый срок на прежних условиях, заключить договор на новый срок, но на иных условиях; предупредить о желании прекратить действие договора, объясняя это тем, что принял решение вообще не сдавать жилое помещение кому бы то ни было в течение не менее одного года.

ГК РФ допускает внесение наймодателем предложения о заключении договора на новый срок, но на иных условиях. Такое предложение об изменении условий договора приобретает силу только с согласия нанимателя. Свои новые условия вправе на тех же основаниях выдвинуть и наниматель с тем, однако, что такое условие не должно выражаться в увеличении числа лиц, которые в силу договора должны с ним совместно проживать. Подобное требование нанимателя считается заведомо неприемлемым (ст. 684 ГК РФ).

Если в течение трех месяцев до момента истечения срока действия договора никаких предложений от наймодателя не поступит, а сам наниматель, в свою очередь, никаких возражений против заключения договора на новый срок не представит, договор будет считаться заключенным на прежних условиях и на новый срок.

Закон защищает нанимателя от недобросовестных действий наймодателя. Так, если в течение года с момента прекращения действия договора по причине объявленного им решения больше не сдавать жилое помещение внаем, наймодатель все же заключит с кем-либо договор, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным. А это будет означать, что ранее заключенный договор должен считаться действующим на новый срок и на прежних условиях, а наймодателю придется возместить нанимателю причиненные недобросовестными действиями убытки.

**Права и обязанности сторон**

Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Если иное не установлено договором, его обязанностью является капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения. Для наймодателей жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, устанавливается обязанность осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств, находящихся в жилом помещении. Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается (ст. 676, 681 ГК РФ).

Наниматель обязан использовать жилье только по целевому назначению, то есть для проживания. При этом он должен обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить оплату. Если стороны не договорились о другом, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи (ст. 671, 678, 681 ГК РФ).

Наниматель и постоянно проживающие с ним граждане при их взаимном согласии и уведомлении наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание временным жильцам (пользователям). При этом такое право ограничено сроком до шести месяцев и соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека (12 метров жилой площади). У временных жильцов нет самостоятельного права пользования жилым помещением, всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Соответственно, пользователи обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания. В случаях, когда срок не оговаривался, освобождение жилья должно произойти не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или членами его семьи (для социального найма) либо гражданами, постоянно с ним проживающими (для коммерческого найма).

Согласно ст. 153, 154 Жилищного кодекса РФ, оплата жилья включает в себя внесение платы за содержание жилья и платы за ремонт жилья, а для нанимателя жилого помещения также внесение платы за наем жилого помещения. Жилищный кодекс РФ устанавливает срок внесения квартирной платы. В соответствии со ст. 155 Кодекса, наниматель обязан вносить квартирную плату ежемесячно не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическую, тепловую энергию и другие услуги) взимается помимо квартирной платы по утвержденным в установленном порядке тарифам. Некоторые категории граждан по действующему законодательству имеют льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги.

Размер платы за жилое помещение устанавливается в договоре коммерческого найма по соглашению сторон. При этом если законом определен максимальный размер такой платы, цена, указанная в договоре, не должна его превышать (ст. 682 ГК РФ). Из этого следует, что в случаях, когда договорная цена окажется выше установленного законом максимума, соответствующее условие должно быть признано недействительным. В результате договор можно будет считать все же заключенным с тем, однако, что условие о цене будет действовать в размере, равном указанному в законе максимуму. Поскольку противоречащее закону договорное условие о цене является ничтожным, в случае, когда оказывается, что наниматель уже успеет произвести оплату, исходя из цены, предусмотренной в договоре, т. е. выше законного максимума, за ним сохранится право взыскать с наймодателя разницу в цене.

Соответственно, если наниматель произвел оплату, хотя и в меньшем против обусловленного договором размере, но в пределах законного максимума, наймодатель не сможет требовать применения к нанимателю тех неблагоприятных последствий, которые предусмотрены на случай нарушения обязанностей по оплате жилья.

Следует отметить, что законодатель пока еще не ввел максимального предела платы за предоставленное по договору коммерческого найма жилое помещение.

Отсутствие в договоре коммерческого найма условия о цене относится к числу устранимых недостатков договора, поэтому неупоминание в договоре цены найма само по себе не влечет признания его незаключенным.

**Порядок расторжения договора коммерческого найма**

Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

ГК РФ содержит специальные правила, посвященные основаниям и порядку расторжения договора коммерческого найма (ст. 687 ГК РФ). Согласно ст. 688 ГК РФ, последствием расторжения этого договора является выселение из жилого помещения только на основании решения суда как самого нанимателя, так и других граждан, которые к моменту расторжения договора проживали в указанном помещении.

Судебная процедура рассмотрения жилищных споров основана на началах устности, гласности, публичности и состязательности, что способствует наиболее полному установлению истины и надлежащей защите жилищных прав нанимателей.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Кроме того, договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в следующих случаях.

Невыполнения нанимателем на протяжении шести месяцев своей обязанности платить за жилое помещение (если только в самом договоре не был указан более длительный срок). Это правило несколько меняется при краткосрочном найме жилого помещения (на срок до одного года). Тогда для принятия решения о выселении из жилого помещения необходимо невнесение платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Другое основание для подобного выселения – то, что жилое помещение подвергалось разрушению либо порче как нанимателем, так и любым лицом, за действия которого наниматель как сторона в договоре отвечает.

При наличии вышеназванных оснований суд может вначале предоставить нанимателю определенный льготный срок, не превышающий года, с тем, чтобы соответствующие нарушения были им устранены или приняты меры для их устранения. И если в течение указанного в решении суда срока оно остается невыполненным, наймодатель вправе вновь обратиться в суд с тем же требованием – расторгнуть договор. На этот раз у суда есть только одна возможность для «смягчения»: в своем постановлении о выселении он может указать для исполнения достаточно длительный срок (не более одного года).

Возможность расторжения договора по требованию любой из сторон связана с наличием таких обстоятельств, которые в равной мере могут оказаться следствием противоправных действий, допущенных как нанимателем, так и наймодателем. Один из подобных случаев, названных в ст. 687 ГК РФ, – это когда жилое помещение перестало быть пригодным для постоянного в нем проживания (например, оказалось в аварийном состоянии).

Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

При этом у суда имеется возможность либо сразу же вынести решение о выселении, либо предоставить вначале ответчику срок (до одного года) для исправления недостатков. Тогда истцу придется вторично возбудить дело о выселении, притом суд, в случае удовлетворения им иска, вправе предоставить срок (до одного года) для исполнения принятого решения.

Специальные правила, относящиеся к расторжению договора социального найма, содержатся в Жилищном кодексе. Часть из них совпадает с предусмотренными в ГК РФ. Другие же существенно отличаются. Прежде всего, можно отметить, что право нанимателя расторгнуть договор найма в любое время в этом случае не обусловлено необходимостью предварительного предупреждения. Другая специальная норма указывает на то, что выезд нанимателя и проживающих с ним членов семьи на постоянное жительство сам по себе влечет за собой расторжение договора найма, притом с самого дня выезда.

Принципиальное значение для решения вопроса о выселении при договоре социального найма имеет, в частности, то, что основной формой является все же выселение с обязательным предоставлением взамен занимаемого жилого помещения другого. Именно такое последствие установлено, к примеру, на случай, когда жилое помещение находится в домах, которые подлежат сносу, грозят обвалом, либо предстоит переоборудование жилого помещения в нежилое.

Жилищный кодекс вводит обязательное указание, относящееся к предоставляемому жилому помещению. Помимо общего требования, которое сводится к тому, что такое помещение должно быть благоустроенным, необходимо, чтобы оно отвечало установленным санитарным и техническим нормам, находилось в черте того же населенного пункта. Принципиальное значение имеет то, что суд, вынося решение о выселении, должен указать в нем, какое именно помещение будет предоставлено выселяемому лицу.

В Жилищном кодексе предусмотрены определенные основания и для выселения без предоставления другого жилого помещения. Сюда относятся случаи, когда наниматель, члены его семьи или другие лица, постоянно с ним проживающие, систематически разрушают или портят жилое помещение, используют его не по назначению, либо делают невозможным для других проживание с ними не только в одной квартире, но даже и в одном доме. Если суд установит одно из указанных обстоятельств, он выносит решение о выселении, которое относится именно к лицу, виновному в совершении соответствующих действий. При этом таковым может быть признан и сам наниматель, и тот, за кого он должен нести ответственность. Выселению подлежат лишенные родительских прав родители, совместно проживающие с детьми, в отношении которых они как раз и были лишены этих прав. В подобной ситуации, с учетом конкретных обстоятельств, суд может заменить лишенному родительских прав лицу выселение возложением обязанности осуществить обмен занимаемого помещения на другое. Такое помещение должна указать сама заинтересованная в обмене сторона.

**4.3. Договор социального найма жилого помещения**

Договор социального найма в ГК РФ регламентируется только в общем виде, подробное регулирование установлено в Жилищном кодексе РФ и актах жилищного законодательства. В ГК РФ указывается, что объектами данного соглашения могут быть жилые помещения, находящиеся лишь в домах государственного и муниципального жилищных фондов и предназначенные только для социального использования, т. е. то жилье, которое было предоставлено (либо предоставляется) очередникам органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными организациями.

На основании ст. 57 Жилищного кодекса РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет и включения в списки на получение жилых помещений. Вместе с тем, для некоторых категорий граждан законодательство предусматривает первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений по договору жилищного найма. Такие лица включаются в отдельные списки.

При выдаче гражданину ордера на жилую площадь в жилищном фонде социального использования в нем указываются все члены его семьи, которым предоставляется бесплатно жилое помещение. На основании ордера договор социального найма жилого помещения жилищными органами заключается с лицом, которому выдан ордер (нанимателем); все члены его семьи, включенные в ордер, имеют равное право на жилое помещение.

К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство (общие расходы), оказание взаимной помощи, другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений.

Если указанные граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они продолжают иметь такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Жилищное законодательство регламентирует право нанимателя на вселение других граждан в качестве членов семьи в занимаемое им жилое помещение, устанавливая при этом правило, по которому граждане, вселенные нанимателем, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если эти граждане являются или признаются членами его семьи и если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением. Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, как правило, самостоятельного права на это помещение не приобретают.

**4.4. Договор аренды жилого помещения**

Главным разграничением договоров найма и аренды в жилищной сфере выступает субъект – пользователь жилого помещения. Принцип деления договоров: если пользователем выступает гражданин, то это договор найма жилого помещения, если юридическое лицо – то договор аренды. Соответственно, в первом случае применяется глава 35, а во втором – глава 34 ГК РФ. В первом случае регламентация осуществляется применительно к договору коммерческого найма гражданским законодательством, по отношению к договору социального – в основном актами жилищного законодательства. Во втором – только актами гражданского законодательства.

Статьей 30 Жилищного кодекса РФ закреплено, что собственники жилищного фонда имеют право предоставлять юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. При этом арендатор не вправе использовать жилое помещение для промышленных, складских и тому подобных целей.

Единственная возможность использования жилища арендатором – сдать арендованное жилое помещение в субаренду (поднаем) своим сотрудникам или иным гражданам. Поскольку ГК РФ в ст. 615 указывает на необходимость получения согласия арендатора на заключение договора поднайма, такую возможность следует сразу указывать в договоре аренды жилого помещения.

Договор аренды жилого помещения заключается в простой письменной форме, и если срок договора превышает год, то в отличие от договора найма он подлежит обязательной государственной регистрации.

Как следует из ст. 610 ГК РФ, срок действия договора аренды жилого помещения определяется соглашением сторон, если же срок в договоре не указан, то считается, что он заключен на неопределенный срок. В последнем случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за три месяца. При этом договором может быть установлен другой срок для такого предупреждения.

Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Однако данное право несколько отличается от права нанимателя жилого помещения. Для соблюдения преимущественного права арендатору необходимо не позднее времени, указанного в договоре, предложить арендодателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Если арендодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в аренду, но в течение года со дня истечения срока договора заключил аналогичный договор с другим лицом, арендатор вправе потребовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Поскольку любое жилище непосредственно связано с землей, закон предусматривает сохранение права пользования земельным участком, на котором расположено жилое помещение (многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение), даже при переходе права собственности на участок.

Договор аренды жилого помещения обязательно должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии таковой договор считается незаключенным (ст. 654 ГК РФ).

Аналогично передаче жилого помещения по договорам купли-продажи и мены передача жилища по арендному договору осуществляется по приемосдаточному документу.

При прекращении договора аренды жилого помещения арендатор обязан вернуть жилище в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном в договоре (например, с произведенным ремонтом).

**Глава 5 Финансовая аренда (лизинг)**

**5.1. Особенности финансовой аренды (лизинга)**

Финансовая аренда (лизинг) является одним из специальных видов аренды и чаще всего применяется для значительного расширения производственных возможностей предприятия посредством обеспечения его технически совершенными и дорогостоящими видами оборудования. К договору финансовой аренды (далее – договор лизинга) применимы нормы ГК РФ, регулирующие общие положения аренды. Лизинг – это вид инвестиционной деятельности по приобретению и передаче имущества в лизинг.

В отличие от обычной аренды, механизм реализации лизинговой сделки намного сложнее. Лизинговая сделка объединяет в себе несколько самостоятельных и в то же время взаимосвязанных юридических и фактических действий. Вначале заключается договор лизинга. На основе этого договора в дальнейшем осуществляются все последующие действия, направленные на реализацию конкретной лизинговой сделки.

По договору лизинга лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного им продавца и предоставить его лизингополучателю в аренду для предпринимательских целей за определенную плату (ст. 665 ГК РФ). Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

Затем лизингодатель на основании договора купли-продажи приобретает имущество, которое становится предметом лизинга. После этого между сторонами лизинга возникают отношения аренды – приобретенное имущество передается лизингополучателю во временное владение и пользование.

Необходимо иметь в виду, что продавец имущества не может быть одновременно лизингодателем, а лизингодатель – продавцом имущества.

Между тем организация в рамках одного лизингового правоотношения может одновременно выступать в качестве продавца и лизингополучателя. Такая возможность прямо предусмотрена п. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». Например, у организации есть оборудование, необходимое для производства, но нет оборотных средств. Она продает лизинговой компании оборудование и одновременно берет его в лизинг. При продаже оборудования организация получает необходимые денежные средства. Часть из них идет на уплату лизинговых платежей на начальном этапе, а часть – на прочие производственные нужды.

Основная особенность лизинга заключается в том, что в аренду сдается не то имущество, которое ранее находилось в пользовании лизингододателя, а новое – указанное лизингополучателем и специально приобретенное для него у определенного продавца. Лизингодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета лизинга и продавца, если договором не установлено иное.

Другое существенное отличие договора лизинга от обычной аренды заключается в том, что вместо двух субъектов, как при аренде, в правоотношениях лизинга задействовано три участника: продавец (изготовитель) имущества, лизингодатель (арендодатель) и лизингополучатель (арендатор), каждый из участников наделен своими правами и обязанностями.

Участники лизинга связаны между собой не одним, а, как правило, двумя договорами. Арендодатель заключает с продавцом выбранного арендатором имущества договор купли-продажи, а с арендатором – договор финансовой аренды. Оба договора взаимосвязаны: обычно именно арендатор, а не арендодатель осуществляет выбор продавца и согласовывает все условия договора купли-продажи. Арендатор договаривается о предмете договора купли-продажи, его цене, сроках и месте поставки. Тем не менее арендатор не находится в договорных отношениях с продавцом имущества, хотя наделен по отношению к нему рядом прав и обязанностей (ст. ст. 668, 670 ГК РФ).

Выкуп арендованного имущества не является неотъемлемым условием договора финансовой аренды. ГК РФ (ст. 624) и Закон о лизинге (ст. 19) определяют, что договором может быть предусмотрен переход предмета лизинга в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон.

**5.2. Правовое регулирование лизинга**

Правовую основу регулирования лизинга составляет глава 34 «Аренда» ГК РФ, а именно параграф 1 «Общие положения об аренде» и параграф 6 «Финансовая аренда (лизинг)», а также Федеральный закон от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (далее – Закон о лизинге). В ГК РФ сформулированы основные положения о лизинге, а в Законе подробно раскрыта сущность отношений лизинга, изложены специальные нормы, позволяющие отличать лизинг от других отношений аренды, перечислены права и обязанности сторон по договору лизинга. Кроме того, целый ряд подзаконных актов разъясняет и развивает положения этих документов.

Лизингополучатель может заложить свои права по договору лизинга. В соответствии с п. 3 ст. 335 ГК РФ «залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право». А для этого действительно необходимо согласие лизингодателя, так как «залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц» (ст. 335 ГК РФ).

На практике у лизингополучателей возникает вопрос: может ли залогодержатель по заключенному лизингодателем договору залога на предмет лизинга изъять его?

Статья 617 ГК РФ указывает, что «переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды». Таким образом, новый собственник предмета лизинга, став таковым после процедуры реализации предмета залога, не сможет изъять предмет лизинга у добросовестно исполняющего свои обязательства лизингополучателя, но сможет стать на место лизингодателя и получать от лизингополучателя лизинговые платежи в соответствии с условиями договора лизинга.

Закон содержит только одно существенное условие договора лизинга – это данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга.

Статья 8 Закона посвящена сублизингу, который определяется как вид поднайма предмета лизинга, при котором лизингополучатель по договору лизинга передает третьим лицам (лизингополучателям по договору сублизинга) во владение и в пользование за плату и на срок предмет лизинга. Таким образом, Закон четко классифицировал сублизинг как вид субаренды.

При передаче имущества в сублизинг право требования к продавцу переходит к лизингополучателю по договору сублизинга. При этом обязательным является согласие лизингодателя в письменной форме.

В соответствии со ст. 13 Закона о лизинге лизингодатель может воспользоваться правом бесспорного списания средств со счета лизингополучателя только в случае не перечисления лизинговых платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (ранее бесспорное списание средств было возможно также, если лизингополучатель передает предмет лизинга в сублизинг без согласия лизингодателя, если лизингополучатель нарушает условия пользования предметом лизинга, если лизингополучатель не поддерживает предмет лизинга в исправном состоянии, что ухудшает его потребительские качества).

В соответствии со ст. 314, 614 ГК РФ, обязательства, в т. ч. и по внесению лизинговых платежей, должны исполняться в сроки, определенные договором. Никаких ограничений в отношении сроков исполнения обязательств, а также возможности установления законами связанных с этим ограничений ГК РФ не предусматривает.

Вместе с тем и в Законе о лизинге, и в ГК РФ сохранено ограничение, что предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности. Тем самым исключается возможность приобретения основных фондов некоммерческими организациями, что тормозит развитие наиболее незащищенных в экономическом плане учреждений (научно-исследовательских, образовательных и т. д.). Целесообразно было бы расширить применение данной нормы, указав, что предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, имущество, которое можно использовать для предпринимательской и иной профессиональной деятельности.

**5.3. Международный лизинг**

Основными формами лизинга являются внутренний и международный лизинг.

При осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами РФ. При осуществлении международного лизинга лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом РФ (ст. 7 Закона о лизинге). Такие договоры регулируются внутренним российским законодательством и международными документами о лизинге.

С 1998 г. Россия является участником Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, заключенной в Оттаве 28 мая 1988 г. Россия присоединилась к ней в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 г. № 16-ФЗ «О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге».

Если международным договором установлены иные правила, чем предусмотренные российским законодательством, то на основании п. 4 ст. 15 Конституции России применяются правила международного договора. Поэтому Конвенция имеет приоритет перед Гражданским кодексом и Законом о лизинге.

**5.4. Предмет лизинга**

Предмет лизинга и продавца выбирает лизингополучатель, если соглашением сторон не предусмотрено иное (ст. 665 ГК РФ). По взаимному согласию сторон это право может быть предоставлено лизингодателю. Риски, связанные с выбором продавца и предмета лизинга, несет сторона, которая их выбирает.

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности (ст. 666 ГК РФ).

Из оборота в сфере лизинга исключены (ст. 3 Закона о лизинге) земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения, за исключением продукции военного назначения, лизинг которой осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом от 19 июля 1998 года № 114-ФЗ «О военно-техническом сотрудничестве Российской Федерации с иностранными государствами» в порядке, установленном Президентом Российской Федерации, и технологического оборудования иностранного производства, лизинг которого осуществляется в порядке, установленном Президентом Российской Федерации.

Предмет лизинга по общему правилу (если договором не предусмотрено иное) является собственностью лизингодателя (ст. 11 Закона о лизинге).

Предмет лизинга следует использовать только для ведения предпринимательской деятельности. Например, если автомобиль, взятый в лизинг для служебных нужд, фактически используется в личных целях, то это означает, что лизингополучатель существенно нарушил условия договора лизинга.

В случаях, предусмотренных законом, предмет лизинга необходимо зарегистрировать в установленном законом порядке. Это, прежде всего, относится к автотранспорту.

В п. 1 Правил регистрации автомототранспортных средств и прицепов к ним в ГИБДД МВД России, утвержденных приказом МВД России от 27 января 2003 г. № 59 «О порядке регистрации транспортных средств» (далее – приказ № 59), сказано, что любое автомототранспортное средство с объемом двигателя более 50 куб. см и максимальной скоростью более 50 км/ч подлежит регистрации в Государственной инспекции безопасности дорожного движения МВД России.

По взаимному согласию сторон автомобиль регистрируется на имя либо лизингодателя, либо лизингополучателя. По соглашению сторон лизингодатель вправе поручить лизингополучателю зарегистрировать автомобиль на имя лизингодателя. Если автомобиль по условиям договора регистрируется на имя лизингодателя, регистрация производится по месту нахождения лизингодателя на общих основаниях; если на имя лизингополучателя – то в соответствии с п. 52.2 приказа № 59 регистрационные органы временно регистрируют автомобиль по месту нахождения лизингополучателя на срок действия договора лизинга.

В договоре лизинга может быть предусмотрено, что автомобиль переходит в собственность лизингополучателя. Тогда после получения письменного подтверждения лизингодателя о переходе права собственности автомобиль регистрируется на имя лизингополучателя на постоянной основе (п. 52.4 приказа № 59).

Что касается обязанности по уплате транспортного налога, то статьей 357 НК РФ установлено, что плательщиками транспортного налога признаются лица, на имя которых зарегистрированы транспортные средства.

В некоторых случаях лизингополучатель при использовании предмета лизинга обязан застраховать свою ответственность.

**5.5. Особенности договора лизинга**

Любой хозяйственный договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Для договора лизинга в качестве обязательного закон указывает только одно условие – о предмете лизинга. Пункт 3 ст. 15 Закона о лизинге гласит: договор лизинга, в котором нет необходимых данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга, не считается заключенным.

Договор лизинга заключается в письменной форме. Об этом говорится в п. 1 ст. 15 Закона о лизинге. Способов соблюдения письменной формы договора несколько. Так, стороны могут составить единый документ (договор), подписанный уполномоченными представителями сторон, или обменяться документами, из которых видна воля сторон к заключению договора (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Письменная форма также будет соблюдена, если на письменное предложение одной стороны другая ответит действиями, направленными на выполнение условий, о которых стороны договорились (п. 3 ст. 434 ГК РФ).

Иногда договор лизинга следует не только составить в виде единого документа, но и зарегистрировать в установленном порядке. Например, договор лизинга недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года (п. 2 ст. 651 ГК РФ). В этом случае договор лизинга в соответствии с п. 3 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» регистрируется как обременение права собственности лизингодателя. Обременением является право лизингополучателя владеть и пользоваться предметом лизинга, принадлежащим лизингодателю.

Среди существенных условий договора лизинга в законе не упомянут срок, на который имущество передается в лизинг. Если в договоре аренды срок не указан, считается, что договор заключен на неопределенный срок (ст. 610 ГК РФ). Между тем из определения договора лизинга следует, что имущество передается во владение и пользование на определенный период. Кроме того, некоторые положения Закона о лизинге содержат ссылки на срок действия договора. От срока, на который имущество передано в лизинг, зависит момент возникновения и прекращения различных обязательств сторон. Поэтому срок в договоре указывать нужно. За исключением случаев, когда стороны сознательно хотят заключить договор на неопределенный срок.

Договор лизинга является возмездным. За пользование имуществом лизингополучатель обязан уплачивать лизинговые платежи. Как сказано в статье 28 Закона о лизинге, под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь период его действия. В эту сумму входит возмещение всех затрат лизингодателя, прямо или косвенно связанных с договором лизинга, а также его доход. Размер лизинговых платежей определяется по взаимному соглашению сторон и не изменяется чаще одного раза в три месяца (п. 2 ст. 28 Закона о лизинге).

Порядок уплаты лизинговых платежей стороны определяют по взаимному соглашению. Если лизинговые платежи по условиям договора вносятся равными частями с определенной периодичностью, то размер и порядок их уплаты можно предусмотреть непосредственно в договоре. Лизинговые платежи могут перечисляться нерегулярно или неравными частями, например, в зависимости от финансовых возможностей лизингополучателя. В этом случае составляется график лизинговых платежей как приложение к договору.

Лизинговые платежи можно вносить продукцией, которую лизингополучатель производит с помощью предмета лизинга. Тогда цена на эту продукцию определяется сторонами в договоре или в дополнительном соглашении к нему (ст. 28 Закона о лизинге).

В соответствии с п. 1 ст. 31 Закона о лизинге, предмет лизинга может находиться на балансе и лизингодателя, и лизингополучателя. Поэтому в договоре лизинга важно определить, у кого на балансе будет находиться предмет лизинга в течение всего срока действия договора. От этого, в частности, зависит, какая из сторон будет начислять амортизацию. Амортизационные отчисления производит сторона, на балансе которой находится предмет лизинга. Стороны договора по взаимному соглашению имеют право применять в отношении предмета лизинга ускоренную амортизацию.

Основные средства, передаваемые в лизинг, облагаются налогом на имущество организаций (п. 1 ст. 374 НК РФ). Плательщиками этого налога являются как собственники, так и арендаторы имущества. При лизинге плательщиком налога признается сторона, у которой по условиям договора имущество находится на балансе. Если таковая договором не установлена, по умолчанию принять предмет лизинга на баланс должен лизингодатель как собственник имущества.

Для исполнения обязательств по договору лизинга стороны заключают обязательные и сопутствующие договоры. Обязательным считается только договор купли-продажи имущества между лизингодателем и продавцом предмета лизинга.

Сопутствующие договоры обеспечивают более эффективное выполнение сторонами лизинга договорных обязательств и заключаются по усмотрению сторон. Например, чтобы быстрее приобрести и передать лизингополучателю имущество, лизингодатель может взять в банке кредит. Лизингополучатель для обеспечения своих обязательств по возврату имущества и уплаты лизинговых платежей вправе привлечь стороннего поручителя. Тогда в случае нарушения условий договора лизингополучатель и поручитель будут нести солидарную ответственность перед лизингодателем (п. 1 ст. 363 ГК РФ). Закон не содержит исчерпывающего перечня сопутствующих договоров. Это означает, что стороны могут заключать любые договоры, которые, по их мнению, будут способствовать реализации договора лизинга.

Из сопутствующих договоров стоит выделить договоры страхования. При лизинге их может быть несколько. Например, чтобы не подвергать себя различным рискам, стороны в договоре лизинга вправе предусмотреть страхование предмета лизинга (ст. 21 Закона о лизинге). Предмет лизинга можно застраховать на определенный период: например, на время доставки либо на весь срок действия договора лизинга. Стороны договора могут также застраховать свои предпринимательские риски в связи с заключением договора лизинга (ст. 21 Закона о лизинге).

Лизингополучатель вправе отдельно застраховать свою ответственность по договору в пользу лизингодателя (ст. 21 Закона о лизинге).

Если предметом лизинга является автомобиль, лизингополучатель исходя из п. 1 ст. 4 Федерального закона от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» обязан застраховать свою автогражданскую ответственность на весь срок действия договора.

Владельцем является лицо, у которого транспортное средство находится на любом законном основании, в том числе на праве аренды. Поэтому не важно, у кого на балансе находится автомобиль и на кого он зарегистрирован в органах ГИБДД МВД России. Страхователем в любом случае будет фактический пользователь автомобиля, в данном случае – лизингополучатель.

После прекращения договора предмет лизинга либо возвращается лизингодателю, либо переходит в собственность лизингополучателя. В последнем случае по окончании договора лизинга имущество фактически остается в распоряжении лизингополучателя, а между сторонами заключается договор купли-продажи, по которому лизингополучатель приобретает право собственности на имущество. Заключать договор купли-продажи нужно обязательно, потому что отношения лизинга по существу являются арендой и не могут регулировать переход права собственности.

Лизингополучатель, в собственность которого по окончании договора лизинга переходит имущество, обязан не только уплатить лизинговые платежи, но и выкупить имущество. Порядок выкупа и выкупную стоимость имущества стороны определяют по взаимному соглашению. Выкуп можно производить одним платежом по окончании договора лизинга либо поэтапно в процессе аренды.

При поэтапной выплате выкупная цена обычно уплачивается в составе лизинговых платежей. В этом случае в договоре целесообразно указать, из чего состоит лизинговый платеж, то есть какая часть приходится на аренду, а какая – на выкуп имущества. Иначе выкупную цену определить нельзя. Кроме того, у лизингополучателя могут возникнуть сложности при формировании первоначальной цены приобретенного имущества в бухгалтерском и налоговом учете.

**5.6. Обязанности сторон договора лизинга**

На основании договора лизинга лизингодатель обязуется:

• приобрести у определенного продавца в собственность определенное имущество для его передачи лизингополучателю за определенную плату на определенный срок на определенных условиях в качестве предмета лизинга;

• выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга (приобретение у третьих лиц прав на интеллектуальную собственность («ноу-хау», лицензионных прав, прав на товарные знаки, марки, программное обеспечение и других); приобретение у третьих лиц товарно-материальных ценностей, необходимых в период проведения монтажных (шефмонтажных) и пусконаладочных работ; осуществление монтажных (шефмонтажных) и пусконаладочных работ в отношении предмета лизинга, обучение персонала; послегарантийное обслуживание и ремонт предмета лизинга, в том числе текущий, средний и капитальный ремонт; подготовка производственных площадей и коммуникаций, услуги по проведению работ, связанных с установкой (монтажом) предмета лизинга; другие работы и услуги, без оказания которых невозможно использовать предмет лизинга).

Кроме того, лизингодатель обязан уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу (ст. 667 ГК РФ).

Уведомлять продавца лизингодатель должен в письменной форме. Обязательство лизингодателя уведомить продавца является существенным условием договора купли-продажи предмета лизинга, поэтому на него распространяется та же форма (простая письменная), которая предусмотрена для договора купли-продажи предмета лизинга. Для этого в договоре купли-продажи необходимо указать наименование и полные реквизиты лизингополучателя. Можно также в договоре с продавцом дать ссылку на договор лизинга, для исполнения которого приобретается имущество. Кроме того, уведомить продавца лизингодатель может отдельным документом, например, письмом.

Предупредить продавца важно, потому что при передаче приобретаемого имущества в лизинг у продавца появляются дополнительные обязанности, которых нет при обычной купле-продаже.

По общему правилу имущество, приобретенное лизингодателем, продавец обязан доставить непосредственно лизингополучателю по месту его нахождения (ст. 668 ГК РФ). Местом нахождения юридического лица является место его государственной регистрации (ст. 54 ГК РФ). Этот адрес указывается в учредительных документах организации.

Нередко случается так, что место нахождения лизингополучателя, указанное в учредительных документах (например, офис), может располагаться отдельно от производства. В этом случае лизингополучателю удобнее, если предмет лизинга будет доставлен непосредственно на производство. Для этого в договоре купли-продажи можно оговорить условие о доставке предмета лизинга по адресу, указанному лизингополучателем. Сообщить адрес лизингополучателю следует заблаговременно, до заключения договора купли-продажи предмета лизинга. Иначе продавец доставит предмет лизинга по месту нахождения лизингополучателя, которое указано в учредительных документах. И при этом никаких претензий к продавцу предъявить нельзя.

Лизингодатель и лизингополучатель вправе предъявлять претензии к продавцу по качеству и комплектности предмета лизинга: лизингодатель – как покупатель по договору купли-продажи, лизингополучатель – в силу прямого указания на это в п. 2 ст. 10 Закона о лизинге. Продавец имущества и лизингополучатель не состоят в договорных отношениях. Тем не менее лизингополучатель имеет права и несет обязанности, предусмотренные для покупателя по договору купли-продажи. Правда, есть два исключения: он не несет обязанности по оплате имущества продавцу и не имеет права расторгнуть договор купли-продажи лизингодателя с продавцом без согласия с лизингодателем (ст. 670 ГК РФ).

В отличие от аренды, лизинг не только предоставляет лизингополучателю обширные права, но и возлагает на него дополнительные обязанности. Так, при аренде текущий ремонт обязан проводить арендатор, а капитальный – арендодатель (ст. 616 ГК РФ).

При лизинге действует другое правило. Все расходы по текущему и капитальному ремонту предмета лизинга несет лизингополучатель, если иное не предусмотрено соглашением сторон (п. 3 ст. 17 Закона о лизинге).

По договору лизинга лизингополучатель обязуется:

• принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном договором лизинга;

• выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, предусмотренные договором лизинга;

• по окончании срока действия договора лизинга возвратить предмет лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга, или приобрести предмет лизинга в собственность на основании договора купли-продажи;

• выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

Перечень, объем и стоимость дополнительных услуг должны быть указаны в договоре лизинга. Кроме того, в договоре лизинга могут быть оговорены обстоятельства, которые стороны считают бесспорным и очевидным нарушением обязательств и которые ведут к прекращению действия договора и изъятию предмета лизинга.

Наконец, договор лизинга может предусматривать право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий.

По общим правилам гражданского законодательства риск случайной гибели и повреждения имущества несет лицо, которое является собственником имущества. Но для аренды, в том числе и лизинга, предусмотрено специальное правило. С передачей имущества к лизингополучателю переходит риск случайной гибели и повреждения предмета лизинга, хотя его собственником в течение всего срока действия договора остается лизингодатель.

Согласно ст. 22 Закона о лизинге, лизингополучатель несет ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Риск невыполнения продавцом обязанностей по договору купли-продажи предмета лизинга и связанные с этим убытки несет сторона договора лизинга, которая выбрала продавца, если иное не предусмотрено договором лизинга.

**Права лизингодателя**

Лизингодатель имеет все права, предусмотренные ГК РФ для арендодателей. Но лизингодатель является еще и инвестором. При покупке дорогостоящего имущества и передаче его в аренду он несет высокие предпринимательские риски, а стало быть, нуждается в дополнительных гарантиях. Поэтому лизингодателю предоставлены специальные права в отношении лизингополучателя.

Лизингодатель может инспектировать лизингополучателя на предмет соблюдения условий договора (п. 1 ст. 37 Закона о лизинге). Порядок инспектирования предусматривается сторонами в договоре лизинга. Для этого лизингополучатель обязан обеспечить лизингодателю беспрепятственный доступ к финансовым документам, касающимся лизинга, а также к предмету лизинга. Бывает так, что в процессе эксплуатации имущества лизингополучатель получает меньше прибыли, чем предполагалось изначально. Основных причин две: неэффективное использование имущества или завышенные расходы. Как следствие – лизингополучатель не осуществляет лизинговых платежей. Страдает от этого, прежде всего, лизингодатель. Лизингодатель наделен правом вести финансовый контроль за деятельностью лизингополучателя в части, относящейся к предмету лизинга. Что входит в понятие финансового контроля, Закон не раскрывает.

Напрямую предусматривается только одно действие, цель которого обеспечить права лизингодателя по финансовому контролю: лизингодатель может направлять лизингополучателю письменные запросы и лизингополучатель обязан их удовлетворять (п. 3 ст. 38 Закона о лизинге). Если стороны решат, что этого недостаточно, в договоре необходимо предусмотреть иные способы финансового контроля и цели его проведения.

Статьей 11 Закона о лизинге установлено, что лизингодатель имеет право изъять предмет лизинга у лизингополучателя, если последний нарушит определенные условия договора. Перечень таких условий оговаривается сторонами заранее – при заключении договора (п. 6 ст. 15 Закона). В противном случае вопрос о правомерности изъятия имущества у лизингополучателя будет решаться в судебном порядке.

Если лизингополучатель не уплатит лизинговые платежи более двух раз подряд в предусмотренные договором сроки, деньги с его расчетного счета списываются в безакцептном порядке. Для этого лизингодатель направляет в банк лизингополучателя распоряжение на списание денег в пределах задолженности по лизинговым платежам. Необходимо помнить, что в безакцептном порядке можно списать только сумму основной задолженности. Штрафные санкции за просрочку платежей взыскиваются в общеустановленном порядке (претензионном и судебном).

**5.7. Налоговый и бухгалтерский учет предмета лизинга**

После отмены налоговой льготы по капитальным вложениям (п. 1 ст. 6 Закона РФ от 27 декабря 1991 г. № 2116-1 «О налоге на прибыль предприятий и организаций») и вступления в силу главы 25 НК РФ («Налог на прибыль») лизинг стал единственным способом отнесения в ускоренном темпе на себестоимость продукции затрат, связанных с приобретением основных средств, и, следовательно, практически приемлемым единственным способом обновления производственной базы в малом и среднем бизнесе.

Субъекты лизинга имеют возможность применять ускоренную амортизацию с коэффициентом не выше 3. Указанное преимущество дает возможность в значительно более короткие сроки самортизировать имущество организации, что способствует его более скорому обновлению. Такой механизм выгоден для лизингополучателя, поскольку:

• снижается налогооблагаемая прибыль (уменьшается отток денежных средств в виде налога на прибыль);

• НДС, уплаченный в составе лизинговых платежей, всегда больше НДС, уплаченного в составе стоимости оборудования, так как база для исчисления данного налога при лизинге выше, чем при покупке оборудования у поставщика. Это дает возможность на возмещение из бюджета НДС в большем объеме;

• дополнительные средства в виде амортизационных отчислений направляются на выплату лизинговых платежей.

Лизинговая компания использует платежи для погашения стоимости оборудования, уменьшая тем самым базу для начисления процентов по кредиту банка. В результате общий размер лизинговых платежей значительно снижается.

Доходные вложения в материальные ценности, т. е. материальные ценности, приобретенные организацией для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода, принимаются к бухгалтерскому учету на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». На этом же счете учитываются предметы, предназначенные для сдачи в прокат. Прокатные операции учитываются аналогично лизинговым, но амортизация начисляется на предмет проката без применения ускоренной амортизации. Это – единственное отличие проката от лизинга с позиций бухгалтерского учета.

Следовательно, по экономическому содержанию предметы лизинга и предметы проката носят многооборотный, а не внеоборотный характер. Примером тому служит предмет лизинга, возвращенный по расторгнутому договору, который может сдаваться в аренду неоднократно вследствие того, что он не изношен физически, но может быть изношен в соответствии с учетными данными.

На основании приказа Минфина России от 17 февраля 1997 г. № 15 «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» при передаче на баланс лизингополучателя предмета лизинга лизингополучатель приходует имущество в сумме лизинговых платежей на счете 01 «Основные средства», отражает кредиторскую задолженность на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Арендные обязательства», в сумме договора лизинга, начисляет и относит на расходы амортизационные отчисления, а не лизинговые платежи и по мере уплаты платежей уменьшает кредиторскую задолженность лизингодателю.

Предмет лизинга, переданный лизингополучателю по договору лизинга, учитывается на балансе лизингодателя или лизингополучателя по взаимному соглашению. Принимая во внимание принцип имущественной обособленности экономического субъекта, целесообразно учитывать объект у лизингополучателя, если аренда является долгосрочной и/или завершается выкупом. Амортизационные отчисления производит сторона договора лизинга, на балансе которой находится предмет лизинга. Стороны договора лизинга имеют право по взаимному соглашению применять ускоренную амортизацию предмета лизинга. Коэффициент ускорения в этом случае определяется по соглашению сторон.

Налогообложение арендованного имущества и операций с ним осуществляется у той стороны сделки, которой на момент возникновения налогового обязательства принадлежит право собственности на объект (или у которой имущество находится на балансе).

Предметы аренды обычно являются амортизируемым имуществом. Амортизационные отчисления как элемент затрат на производство участвуют в формировании налоговой базы по налогу на прибыль.

Объекты, переданные в аренду, по общему правилу остаются на балансе арендодателя, и он производит начисление амортизации для целей финансового учета согласно ПБУ 6/01 и для налогообложения – в порядке, предусмотренном главой 25 НК РФ. Договор лизинга, предполагающий смену собственника предмета лизинга в течение срока действия договора, может предусматривать начисление амортизации у лизингополучателя, причем с применением коэффициента ускорения до трех, учитываемого для целей налогообложения (ст. 259 НК РФ).

Расходы на ремонт основных средств, произведенные плательщиком налога на прибыль, рассматриваются как прочие расходы и признаются для целей налогообложения в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, в том числе и арендатором амортизируемых основных средств, если договором между арендатором и арендодателем возмещение указанных расходов арендодателем не предусмотрено (ст. 260 НК РФ).

Арендные (лизинговые) платежи за арендуемое (принятое в лизинг) имущество входят в состав прочих расходов для целей налогообложения прибыли (подп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ). Если имущество, полученное по договору лизинга, учитывается у лизингополучателя, арендные (лизинговые) платежи признаются расходом за вычетом сумм начисленной в соответствии со ст. 259 НК РФ по этому оборудованию амортизации.

Расходы на содержание переданного по договору аренды (лизинга) имущества (включая амортизацию по этому имуществу) включаются во внереализационные расходы передающей стороной (п. 1 ст. 265 НК РФ).

Доходы от сдачи имущества в аренду признаются при осуществлении налогового учета по методу начисления на дату расчетов или предъявления налогоплательщиком документов в соответствии с условиями заключенных договоров (ст. 271 НК РФ), а расходы в виде арендных (лизинговых) платежей за арендуемое (принятое в лизинг) имущество (при том же методе) – на дату расчетов или предъявления налогоплательщику соответствующих документов (ст. 272 НК РФ).

Бухгалтерский учет операций по договорам аренды ведется с соблюдением принципа имущественной обособленности организации, требующего, чтобы имущество юридического лица, принадлежащее ему на праве собственности, учитывалось отдельно от взятого во временное пользование, владение, распоряжение. Учет лизинговых операций имеет свои особенности и зависит от учета предмета лизинга на балансе у лизингодателя либо у лизингополучателя.

Передача в аренду отдельного вида имущества (объектов производственных и непроизводственных основных фондов) производится по приемо-сдаточным актам; при этом в договоре аренды оговаривается срок его предстоящей службы, рассчитанной исходя из оценки имущества с учетом его фактического износа и действующих норм амортизационных отчислений. Арендодатель учитывает сданное в аренду имущество на своем балансе в составе основных средств с соответствующей отметкой в инвентарной карточке объекта основных средств.

Арендная плата за имущество включает, как правило, средства, предусмотренные нормами отчисления на полное восстановление и сметами затрат на ремонт основных средств (если иное не предусмотрено договором аренды), и часть прибыли. Вложения капитального характера в арендованные основные средства являются собственностью арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды.

В настоящее время лизинговая деятельность находит все более широкое применение. Этому способствуют, во-первых, активная пропагандистская кампания государственных органов, призывающая хозяйствующие субъекты использовать лизинг, и, во-вторых, реальные преимущества лизинга, позволяющие инвестировать средства, необходимые для обновления производственных фондов, и получать нужное оборудование, не отвлекая оборотные средства на эти операции.

**Нормативно-правовые акты**

1. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (Оттава, 28 мая 1988 г.).

2. Конституция РФ.

3. Гражданский кодекс РФ.

4. Водный кодекс РФ.

5. Воздушный кодекс РФ.

6. Жилищный кодекс РФ.

7. Земельный кодекс РФ.

8. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ.

9. Кодекс торгового мореплавания РФ.

10. Лесной кодекс РФ.

11. Налоговый кодекс РФ.

12. Трудовой кодекс РФ.

13. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

14. Федеральный закон от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта».

15. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

16. Федеральный закон от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств».

17. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

18. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

19. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

20. Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 16-ФЗ «О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге».

21. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

22. Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».

23. Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации».

24. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-I «О недрах».

25. Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти».

26. Постановление Правительства РФ от 18 мая 2005 г. № 310 «Об утверждении Правил оказания услуг местной, внутризоновой, междугородной и международной телефонной связи».

27. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. № 200 «Вопросы Федерального агентства по управлению федеральным имуществом».

28. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

29. Постановление Правительства РФ от 12 февраля 1999 г. № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации».

30. Приказ Минюста РФ от 6 августа 2004 г. № 135 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества».

31. Приказ МВД РФ от 27 января 2003 г. № 59 «О порядке регистрации транспортных средств».

32. Приказ Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации».

33. Приказ Минфина РФ от 17 февраля 1997 г. № 15 «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга».

34. Приказ Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету „Учет основных средств“ ПБУ 6/01».

35. Приказ Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету „Расходы организации“ ПБУ 10/99».

36. Приказ Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету „Доходы организации“ ПБУ 9/99».

37. Указание ЦБР от 20 июня 2007 г. № 1843-У «О предельном размере расчетов наличными деньгами и расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или кассу индивидуального предпринимателя».

38. Письмо Управления МНС России по г. Москва от 12 марта 2002 г. № 23–10/3/10831.

39. Распоряжение мэра Москвы от 26 сентября 1994 г. № 471-РМ «О плате за право заключения договора аренды земли в Москве».

**Акты органов судебной власти**

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

2. Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 апреля 2002 г. по делу № А56-36710/01.

3. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 февраля 2001 г. по делу № Ф08-111/2001.

**Интернет-источники**

1. http://www.eip.ru/info/laws/?dop=89&dop2

2. http://alt-x.narod.ru/2005arend.htm

3. http://www.buhi.ru/text/75646-1.html

4. http://www.buhi.ru/text/75646-3.html

5. http://www.buhi.ru/text/75646-4.html

6. http://www.buhi.ru/text/75646-5.html

7. http://www.pravoteka.ru/lib/gp/0038/69.html

8. http://revolution.allbest.ru/law/00009018\_2.html

9. http://www.audit-center.ru/faq\_audit/faq\_audit\_641-650.shtml

10. http://www.bishelp.ru/nedviz/subarenda/4to\_takoe.php

11. http://revolution.allbest.ru/law/00009018\_1.html

12. http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p1/instrum124/print942.html

**Примечания**

**1**

http://www.pravoteka.ru/lib/gp/0038/69.html

**2**

http://www.pravoteka.ru/lib/gp/0038/69.html

**3**

http://www.buhi.ru/text/75646-l.html

**4**

http://www.buhi.ru/text/75646-l.html

**5**

http://alt-x.narod.ru/2005arend.htm

**6**

http://www.eip.ru/info/laws/?dop=89&dop2

**7**

http://revolution.allbest.ru/law/00009018\_2.html

**8**

http://www.audit-center.ru/faq\_audit/faq\_audit\_641-650.shtml

**9**

http://www.buhi.ru/text/75646-3.html

**10**

http://www.buhi.ru/text/75646-4.html

**11**

http://www.buhi.ru/text/75646-4.html

**12**

http://www.bishelp.ru/nedviz/subarenda/4to\_takoe.php

**13**

http://revolution.allbest.ru/law/00009018\_l.html

**14**

http://www.bishelp.ru/nedviz/expl/zat\_rem.php

**15**

http://www.buhi.ru/text/75646-5.html

**16**

http://www.buhi.ru/text/75646-5.html

**17**

http://www.buhi.ru/text/75646-5.html

**18**

http://www.buhi.ru/text/75646-5.html

**19**

http://www.buhi.ru/text/75646-5.html

**20**

http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p1/instrum124/print942.html

[**Галина Корнийчук.**](http://bzbook.ru/business/author/galina-kornijchuk)

· [Содержание](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-soderzhanie.html) · [Наука, образование...](http://bzbook.ru/Н/category/nauka-obrazovanie)

* [«](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-1.html#tz1z1z1z1z2)
* [←](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-1.html#tz1z1z1z1z2)
* [1](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-1.html#tz1z1z1z1z2)
* [2](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-2.html#tz1z2z1z2z3)
* [3](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-3.html#tz1z3z1z3z4)
* [4](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-4.html#tz1z3z1z3z5)
* [5](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-5.html#tz1z2z1z4z6)
* [6](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-6.html#tz1z2z1z6z7)
* [7](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-7.html#tz1z2z1z8z8)
* [→](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-7.html#tz1z2z1z8z8)
* [»](http://bzbook.ru/business/dogovory-arendy-najma-i-lizinga-obrazczy-rekomendaczii-kommentarii-glava-108.html#tz1z1z2z107z109)
* [© 2012 bzbook.ru](http://bzbook.ru/)
* [Контакт](http://bzbook.ru/contact)
* [Карта сайта](http://bzbook.ru/sitemap)

[li](http://www.liveinternet.ru/click)

[Загружается...](javascript:;)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |