Для всех отраслейЖКХ

# Возмещение расходов арендодателя на содержание недвижимости

**Сергей Шкирман** с 1994 года работал бухгалтером, затем главным бухгалтером совместного предприятия, с 1997 года - главным редактором журнала для бухгалтеров и аудиторов, с 1998 года - экономистом в аудиторской компании. В 2000-2010 гг. - сотрудник редакции журнала «Главный Бухгалтер», автор нескольких книг, в том числе «Ценообразование. Практические общеотраслевые вопросы». С 2011 года - выпускающий редактор банка данных «Экономист»

26.08.2024

Уважаемые пользователи Правовой платформы «Бизнес-Инфо»!

Размещаем ответы на вопросы, присланные для [интернет-семинара](https://bii.by/ps_f.dll?t=1301431) **«Возмещение расходов арендодателя на содержание недвижимости»** с участием **Сергея Шкирмана**, экономиста, редактора Правовой платформы «Бизнес-Инфо».

Вопрос 1: В договоре аренды не конкретизировано, за чей счет делается текущий ремонт здания. Арендодатель, ссылаясь на ГК, требует компенсации затрат, произведенных им в арендуемом помещении.

1. Правомерно ли его требование?

2. Может ли арендатор (ИП) учесть эти затраты при налогообложении?

Ответ: **1. Правомерно.**

**Арендатор обязан** поддерживать имущество в исправном состоянии, п**роизводить за свой счет текущий ремонт** и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды (п.2 ст.587 ГК).

**2. Может в случае уплаты подоходного налога.**

В случае уплаты подоходного налога ИП-арендатор учитывает при налогообложении оплату возмещаемых арендодателю расходов (в том числе на текущий ремонт), не включенных в арендную плату, связанных с этим имуществом, на основании п.11 ст.205 НК.

В случае применения УСН расходы при определении валовой выручки не учитываются.

Вопрос 2: Юридическое лицо арендует офис на 2-м этаже. В счете за коммунальные услуги арендодатель выставляет сумму за техническое обслуживание лифта.

Правомерно ли это?

Ответ: **Правомерно, если первая остановочная площадка лифта расположена на 1-м этаже.**

Затраты на техническое обслуживание лифта и электроснабжение на работу лифта возмещаются арендатором в случае, если арендуемое недвижимое имущество находится выше первой остановочной площадки в капитальном строении (здании, сооружении), оборудованном лифтом, с учетом конструктивных особенностей расположения остановочных площадок лифта (ч.4 п.4 Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433).

Таким образом, если первая остановочная площадка лифта в здании расположена на 1-м этаже, а арендуемый офис на 2-м этаже, то арендодатель правомерно выставляет такому арендатору к возмещению часть затрат на техническое обслуживание и электроснабжение лифта, так как работники и посетители арендатора могут пользоваться лифтом.

Вопрос 3: Арендодатель произвел текущий ремонт теплоузла подрядным способом с использованием своих материалов. В договорах аренды прописано, что арендаторы возмещают затраты арендодателя на текущий ремонт пропорционально занимаемой площади.

Можно ли в возмещаемую сумму включить стоимость использованных при текущем ремонте материалов?

Ответ: **Можно.**

Стоимость материалов, использованных при текущем ремонте, формирует общую стоимость такого ремонта наряду со стоимостью выполненных работ.

Размер суммы возмещения расходов арендодателя должен быть подтвержден расчетами и (или) калькуляциями, составляемыми арендодателем, с их представлением арендатору по его требованию (ч.3 п.3 Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433).

Таким образом, для обоснованного выставления арендаторам к возмещению стоимости материалов, использованных при текущем ремонте теплоузла, арендодатель должен составить расчет, в котором помимо стоимости работ подрядной организации указать количество, цену и стоимость использованных при ремонте материалов.

Вопрос 4: Организация арендует место для осуществления розничной торговли на рынке. Арендодатель выставил к возмещению часть своих расходов на содержание и эксплуатацию рынка.

Вправе ли арендодатель взимать эти суммы с арендаторов?

Ответ: **Не вправе, за исключением некоторых расходов.**

Помимо арендной платы арендаторы мест для торговли на рынках обязаны оплачивать услуги:

• по санитарному содержанию;

• горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации);

• газо-, электро- и теплоснабжению;

• техническому обслуживанию лифта;

• обращению с твердыми коммунальными отходами (ч.1 п.7 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества на рынках, утв. Указом от 16.05.2023 № 138).

Иные расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией рынка, возмещаются за счет арендной платы (ч.3 п.2 Положения № 138).

Таким образом, взимание с арендаторов мест для торговли платежей, не предусмотренных в ч.1 п.7 Положения № 138, запрещается (ч.2 п.7 Положения № 138).

Вопрос 5: В капитальном строении находится 10 арендаторов с отдельными входами. Здание поделено на три блока, но технический паспорт оформлен на здание из трех блоков.

Один из арендаторов обратился к арендодателю с письмом о выявлении дефектов на фасаде здания (не однотонная окраска) в месте расположения арендуемого им имущества. В письме также гарантируется возмещение затрат по ремонту крыльца и входной группы (она общая для этого арендатора и еще одного, который с подобным письмом к арендодателю не обращался).

1. Правомерно ли выставить всем 10 арендаторам расходы на ремонт фасада в месте расположения имущества одного (обратившегося с письмом) арендатора?

2. Расходы на ремонт крыльца делить между всеми 10 арендаторами или двумя, которые пользуются данным входом?

Ответ: **1. Правомерно. 2. Учитываются обстоятельства использования имущества арендаторами, но в приоритете - соглашение сторон.**

Работы по перекраске фасада, ремонту крыльца и входной группы - это текущий ремонт (подп.2.8 п.2 Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433).

Фасад здания и крыльцо относятся к внешним конструктивным элементам здания, а значит - к местам общего пользования (абз.2 подп.2.4 п.2 Положения № 433). Входная группа - также место общего пользования, поскольку используется двумя и более участниками договоров аренды, включая арендаторов и арендодателей.

Возмещаемая арендатором часть расходов арендодателя по текущему ремонту мест общего пользования определяется пропорционально доле площади арендуемого им недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, **если иное не установлено соглашением сторон** (абз.7 ч.1 п.4 Положения № 433).

Таким образом, при распределении расходов арендодателя на текущий ремонт **в приоритете - соглашение сторон**, оформленное документально. На это указывает и ч.1 п.3 Положения № 433: порядок, сроки и размеры возмещения расходов арендодателя, а также порядок их изменения определяются сторонами при заключении договоров аренды и отражаются в таких договорах либо в отдельно заключенных договорах на возмещение расходов (затрат).

Если в приведенной ситуации обратившийся с письмом арендатор не берет на себя обязательства по возмещению расходов арендодателя:

• **на перекраску фасада**, то эти расходы по общему правилу распределяются между всеми расположенными в этом здании арендаторами пропорционально доле площади арендуемого ими недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования;

• **на ремонт крыльца и входной группы**, то эти расходы с учетом того, что этим имуществом пользуются только два арендатора, целесообразно распределить между ними пропорционально доле площади арендуемого ими недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества соответствующего блока без учета площади мест общего пользования.

Если обратившийся с письмом арендатор согласен полностью возместить расходы арендодателя по текущему ремонту крыльца и входной группы, то при документальном оформлении такого согласия можно всю стоимость ремонта выставить этому арендатору.

Вопрос 6: Распространяется ли действие Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433, на хозяйственное общество (ООО) с долей государства?

Ответ: **Зависит от размера этой доли.**

Для целей Положения № 433 недвижимое имущество - капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, находящиеся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 % акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц (подп.2.5 п.2 Положения № 433).

Положение № 433 утверждено на основании абз.4 ч.1 подп.1.13 п.1 Указа от 16.05.2023 № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» и ч.3 п.3 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утв. Указом № 138.

Таким образом, действие Положения № 433 распространяется на хозяйственные общества, более 50 % акций (долей в уставных фондах) которых находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц. Такое же определение термина «хозяйственное общество» приведено в п.17 приложения 1 к Указу № 138.

Вместе с тем, если стороны договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности хозяйственного общества (арендодателя) с меньшей долей государства, согласны руководствоваться Положением № 433 при определении возмещаемых арендодателю сумм расходов на содержание, эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт этого недвижимого имущества, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, они вправе указать это в заключаемом договоре.

Вопрос 7: Терраса включается в арендуемую площадь или относится к местам общего пользования?

Ответ: **Зависит от того, кто ею пользуется.**

Террасу можно отнести к внешним конструктивным элементам здания.

Если ею пользуются два и более участника договоров аренды, включая арендаторов и арендодателей, то это место общего пользования (абз.2 подп.2.4 п.2 Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433).

Если же террасой пользуется только один арендатор (например, из-за конструктивных особенностей здания, когда выход на нее возможен только из арендуемого помещения, или потому что такое право установлено договором аренды), то ее площадь относится к арендуемой.

Вопрос 8: Арендуемое помещение находится на цокольном этаже жилого дома.

Можно ли выставить арендатору к возмещению затраты на содержание и уборку придомовой территории?

Ответ: **Можно.**

То, на каком этаже (цокольном, первом или выше) находятся арендуемые помещения, не отменяет обязанность арендаторов возмещать арендодателю расходы по санитарному содержанию (уборке) мест общего пользования (абз.7 ч.1 п.4 Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433). Для арендаторов на цокольном этаже исключения Положением № 433 не предусмотрены.

Затраты на содержание и уборку придомовой территории следует распределять между всеми арендаторами пропорционально доле площади арендуемого недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не установлено соглашением сторон.

Вопрос 9: Арендатор отказывается возмещать теплопотери арендодателю. В договоре нигде не сказано про теплопотери, поэтому никакие аргументы арендатор не принимает.

Как получить от арендатора возмещение теплопотерь?

Ответ: **Вопросы** возмещения арендаторами расходов арендодателя, **не урегулированные** Положением о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433, **решаются в рамках договорных отношений между арендодателем и арендаторами** (п.43 Положения № 433).

В качестве аргументации о необходимости возмещения нормируемых потерь тепловой энергии можно указать, что Положением № 433 предусмотрено возмещение арендатором части расходов арендодателя по теплоснабжению (абз.3 ч.1 п.4 Положения № 433).

При этом субабоненты (арендаторы) принимают долевое участие (пропорционально потреблению тепловой энергии) в возмещении затрат абонента (арендодателя), связанных с продажей им энергии, ее передачей, а также затрат на эксплуатацию тепловых сетей, узла учета тепловой энергии.

Потери тепловой энергии в тепловых сетях абонента (арендодателя) распределяются между ним и субабонентами (арендаторами) пропорционально их доле потребления тепловой энергии за расчетный период. **Расчет нормируемых потерь** в письменной форме прилагается к договору теплоснабжения между абонентом и субабонентом (п.124 Правил теплоснабжения, утв. постановлением Совмина от 11.09.2019 № 609).

**Непроизводительные** потери тепловой энергии (из-за неудовлетворительного технического состояния теплоиспользующего оборудования, систем регулирования и тепловых сетей или неудовлетворительной организации их эксплуатации) не подлежат возмещению арендаторами, так как эти потери происходят по вине арендодателя.

Вопрос 10: По договору аренды склада арендатор возмещает арендодателю расходы по налогу на недвижимость и земельный налог (они не входят в арендную плату).

Куда у арендатора относятся расходы по возмещению арендодателю этих налогов? Может ли арендатор учесть эти расходы при налогообложении прибыли?

Ответ: **За счет прибыли. При налогообложении эти суммы в расходах не учитываются.**

Начисленная амортизация, а также **все виды налогов**, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемые арендодателем, **возмещаются за счет арендной платы** (ч.1 п.3 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утв. Указом от 16.05.2023 № 138).

При возмещении этих налогов арендатором на добровольной основе они уплачиваются за счет его прибыли (не учитываются в расходах при налогообложении прибыли).

Вопрос 11: Заключен договор субаренды на помещение.

Возможно ли заключение договора энергоснабжения (договора о взаимоотношениях в части энергоснабжения) с собственником этого помещения, а не с субарендодателем (арендатором по договору аренды), то есть снабжающей организацией будет собственник, а не субарендодатель, и оплата (возмещение) за электроэнергию будет производиться без участия субарендодателя?

Ответ: **Возможно.**

Такого запрета нет ни в Положении о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433, ни в Правилах электроснабжения, утв. постановлением Совмина от 17.10.2011 № 1394.

Порядок возмещения субабонентом (арендатором, субарендатором) абоненту (арендодателю) затрат, связанных с эксплуатацией электрооборудования и электрических сетей абонента, отражается в договоре электроснабжения, договоре электроснабжения с владельцем блок-станции или ином соглашении сторон. Размер суммы возмещения таких затрат абонента (арендодателя) должен быть подтвержден расчетами и (или) калькуляциями, составляемыми абонентом, с их представлением субабоненту (арендатору, субарендатору при заключении договора электроснабжения с ним) по его требованию (ч.3 п.172 Правил № 1394).

Вопрос 12: Унитарное предприятие сдает в аренду здание для осуществления розничной торговли. На балансе арендодателя также имеется сооружение - теплотрасса, обслуживающая этот объект недвижимости.

Что делать арендодателю с суммами ежемесячной амортизации, начисляемой по теплотрассе? Вправе ли он взимать эти суммы с арендатора? Может ли арендодатель сдать теплотрассу в аренду действующему арендатору?

Ответ: Передача недвижимости в аренду не освобождает собственника (арендодателя) от необходимости начисления амортизации по этому имуществу. Амортизация начисляется по недвижимости, учитываемой в балансе.

По общему правилу арендатор не вправе учитывать в своем балансе тепловые сети и теплоустановки, так как для этого требуется их полноценная передача с оформлением энергоснабжающей организацией совместно с абонентом (которым не может быть арендатор) акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

Абонент при сдаче в аренду находящихся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении капитальных строений (зданий, сооружений), имеющих системы теплопотребления, а также отдельные теплоустановки, обязан в течение 10 календарных дней со дня вступления в силу договора аренды письменно сообщить энергоснабжающей организации наименование (для юрлиц) либо фамилию, собственное имя, отчество, если таковое имеется (для ИП) арендатора, характер деятельности, сроки аренды, максимальные часовые нагрузки по каждому виду теплопотребления и другие сведения, необходимые для внесения дополнений и изменений в договор теплоснабжения (ч.1 п.37 Правил теплоснабжения, утв. постановлением Совмина от 11.09.2019 № 609).

Договор теплоснабжения между арендатором абонента и энергоснабжающей организацией не заключается. Арендодатель заключает с арендатором договор о взаимоотношениях в части теплоснабжения и производит расчеты за потребленную тепловую энергию с энергоснабжающей организацией по тарифам, установленным для тарифной группы абонента, субабонента, арендатора (ч.3 п.37 Правил № 609).

Начисленная амортизация возмещается за счет арендной платы (ч.1 п.3 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утв. Указом от 16.05.2023 № 138; ч.3 п.2 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества на рынках, утв. Указом № 138). В связи с этим взимать суммы амортизации с арендаторов арендодатель не вправе.

Вопрос 13: Вправе ли арендодатель, сдающий в аренду недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, выставлять к оплате арендаторам расходы на республиканскую систему мониторинга общественной безопасности?

Ответ: **Не вправе, если это не предусмотрено соглашением сторон.**

На основании абз.7 ч.1 п.4 Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утв. постановлением Совмина от 07.06.2018 № 433, определяется возмещаемая арендатором часть расходов арендодателя по прочим расходам, в том числе по другим услугам, связанным **с обеспечением сохранности и безопасности эксплуатации недвижимого имущества**.

Цель создания республиканской системы мониторинга общественной безопасности (далее - система мониторинга) отличается - **повышение уровня общественной безопасности** (преамбула Указа от 25.05.2017 № 187 «О республиканской системе мониторинга общественной безопасности»).

Кроме того, подп.1.1 п.1 Указа от 25.02.2022 № 69 «О развитии республиканской системы мониторинга общественной безопасности» закреплено, что система мониторинга создается **за счет собственных средств РУП «Белтелеком»** (далее - оператор), который является исполнителем работ (услуг) по содержанию и эксплуатации системы мониторинга.

**Расходы** на приобретение у оператора работ (услуг) по содержанию и эксплуатации системы мониторинга **финансируются** исходя из экономически обоснованной стоимости данных работ (услуг) с учетом рентабельности и количества подлежащих подключению элементов системы мониторинга **за счет средств республиканского бюджета**, ежегодно предусматриваемых МВД на указанные цели (подп.1.2 п.1 Указа № 69).

**Организации и ИП**, в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении которых находятся объекты (места установки), подлежащие оборудованию средствами элементов системы мониторинга (за исключением бюджетных организаций), **компенсируют расходы республиканского бюджета** на финансирование работ (услуг) по содержанию и эксплуатации системы мониторинга **путем перечисления средств в доходы республиканского бюджета** (подп.1.3 п.1 Указа № 69). Эти расходы для целей налогообложения **включаются в состав внереализационных расходов** в том отчетном периоде, в котором такие расходы понесены (подп.1.6 п.1 Указа № 69).

В стоимость финансируемых работ (услуг) по содержанию и эксплуатации системы мониторинга **не включаются расходы на размещение, электроснабжение, обеспечение сохранности оборудования системы мониторинга**. Эти расходы оплачиваются за счет средств государственных органов, иных организаций и ИП, в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении которых находятся здания, сооружения, инженерные конструкции и другие объекты (места установки), подлежащие оборудованию средствами элементов системы мониторинга (подп.1.5 п.1 Указа № 69).

Расходы, связанные с обеспечением размещения, электроснабжения и сохранности оборудования оператора, **включаются в затраты по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав (расходы ИП)** (абз.3 подп.1.8 п.1 Указа № 69).

Таким образом, ни Положением № 433, ни иными НПА не предусмотрено возмещение арендаторами расходов арендодателя на систему мониторинга, в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении которого находятся объекты (места установки), подлежащие оборудованию средствами элементов системы мониторинга. Арендодатель вправе выставлять такие расходы к возмещению лишь в случае, если это предусмотрено договором аренды (соглашением сторон) (ч.1 п.3 и п.43 Положения № 433).

Вопрос 14: Арендодатель в договоре предусмотрел ежемесячные отчисления на капитальный ремонт. Арендатор отказывается от их оплаты, в связи с чем составил протокол разногласий, в котором исключает это условие.

Вправе ли арендодатель выставлять арендатору к возмещению указанные отчисления, если сторонами не достигнуто соглашение по этому вопросу?

Ответ: **Не вправе.**

Если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды, арендодатель обязан производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества за свой счет (п.1 ст.587 ГК).

Расходы (затраты) арендодателя на капитальный ремонт сданного в аренду недвижимого имущества возмещению арендатором не подлежат, если иное не предусмотрено соглашением сторон (ч.4 п.3 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утв. Указом от 16.05.2023 № 138).

Юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к его заключению не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательством или добровольно принятым обязательством (принцип свободы договора) (абз.7 ч.2 ст.2 ГК).

Таким образом, при недостижении соглашения по возмещению ежемесячных отчислений арендодателя на капитальный ремонт выставлять эти суммы арендатору арендодатель не вправе.

Вопрос 15: Арендодатель до 15-го числа следующего месяца получает счета и акты от обслуживающих организаций (Мингаз, Минскэнерго, Белтелеком и т. д.). Все они датированы последним днем месяца.

При перевыставлении арендаторам к возмещению сумм коммунальных расходов какой датой арендодатель должен оформлять ПУД: последним днем месяца (как у поставщиков услуг) или фактической датой перевыставления?

Ответ: **Последним днем месяца.**

В 2024 году при оказании услуги, результаты которой заказчик **может использовать по мере ее оказания**, днем оказания услуги признается:

• день завершения оказания услуги, если период оказания услуги начинается и завершается в одном календарном месяце;

• последний день каждого календарного месяца оказания услуги и день завершения оказания услуги, если период оказания услуги превышает один календарный месяц (п.61 ст.121 НК).

Положение п.61 ст.121 НК применяется также для целей п.8 ст.130 НК - при выделении НДС по предъявляемой к возмещению стоимости приобретенных работ, услуг по договору аренды (п.63 ст.121, подп.2.12.2 п.2 ст.115 НК).

Исключительное право на данный авторский материал принадлежит ООО «Профессиональные правовые системы»