



## Служба Правового консалтинга ГАРАНТ

**?** *Был заключен договор аренды, и при первом платеже арендатором также был внесен обеспечительный платеж. Сейчас договор расторгнут по соглашению сторон. В какой срок арендатору должны вернуть обратно денежные средства, уплаченные в качестве обеспечительного платежа?*

В соответствии с п. 1 ст. 381.1 ГК РФ обеспечительный платеж представляет собой денежную сумму, вносимую одной из сторон денежного обязательства в пользу другой стороны, которая при наступлении установленных договором обстоятельств может быть зачтена в счет исполнения соответствующего денежного обязательства, включая обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 1062 ГК РФ. Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем.

Поскольку обеспечительный платеж, как это следует из его наименования и назначения, призван обеспечить исполнение основного обязательства, прекращение последнего в силу п. 2 ст. 381.1 ГК РФ влечет за собой возникновение обязанности стороны, получившей такой платеж, возратить его, если иное не установлено соглашением сторон.

Тем не менее ни данная статья, ни иные нормы гражданского законодательства не содержат указания на то, в какой срок должна быть исполнена такая обязанность.

В связи с изложенным в рассматриваемом случае следует руководствоваться общими положениями ГК РФ об обязательствах и сроках их исполнения.

В частности, согласно п. 1 ст. 314 ГК РФ в первую очередь необходимо проанализировать условия соответствующего обязательства на предмет наличия указания на срок возврата обеспечительного платежа при прекращении договора либо условий, которые хотя и не содержат прямого указания на такой срок, однако позволяют определить его.

При отсутствии подобных условий действует правило п. 2 ст. 314 ГК РФ, согласно которому обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

Таким образом, в рассматриваемом случае при отсутствии в договоре аренды условий, позволяющих определить срок возврата обеспечительного платежа, арендатору, внесшему такой платеж, следует обратиться к арендодателю с требованием о его возврате. После получения соответствующего требования платеж должен быть возвращен в течение 7 дней.

Обращаем внимание на то, что на лицо, направившее соответствующее требование, по смыслу ст. 165.1 ГК РФ и разъяснений, данных в п. 67 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — Постановление № 25), несет бремя доказывания факта направления (осуществления) сообщения и его доставки адресату.

Поэтому требование о возврате обеспечительного платежа арендатору следует составить в письменной форме и либо вручить под роспись уполномоченному представителю арендодателя, либо направить его по почте с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу места жительства или места нахождения арендодателя или по адресу, указанному в договоре аренды в качестве адреса арендодателя (п. 63 Постановления № 25).

Отметим, правда, что в силу разъяснений, содержащихся в п. 65 Постановления № 25, сделанными надлежащим образом считаются также юридически значимые сообщения, направленные посредством электронной почты, факсимильной и другой связи, осуществленные в иной форме, соответствующей характеру сообщения и отношений, информация о которых содержится в таких сообщениях, когда можно достоверно установить, от кого исходило конкретное сообщение и кому оно адресовано. Однако подобный способ направления требования может быть связан с необходимостью последующего доказывания дополнительных обстоятельств (принадлежности адресов электронной почты, номеров телефонов, факсов и т.п.). Тем не менее он может быть использован в том случае, когда соответствующие номера телефонов, факсов, адреса электронной почты арендодателя и арендатора указаны в договоре аренды либо взаимодействие через указанные каналы связи было обычным в практике взаимоотношений сторон в период действия договора.

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ  
к.ю.н. Сергей ШИРОКОВ**

**?** *Согласно судебной практике при удовлетворении требований дольщика о возмещении стоимости устранения недостатков в судебном порядке (в случае неудовлетворения данных требований застройщиком в добровольном досудебном порядке), застройщик в порядке регресса может взыскать с генерального подрядчика только непосредственно стоимость недостатков, подтвержденную судом. Иные расходы, понесенные застройщиком в связи с рассмотрением дела (на проведение судебной экспертизы, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, пени, расходы на представителя и т.д.), взысканию с генерального подрядчика не подлежат, так как вина генерального подрядчика в доведении до суда рассмотрения претензии дольщика нет. В таком случае, если к застройщику с досудебной претензией обращается дольщик с требованием об оплате стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства и в качестве основания для оплаты дольщик предоставляет заключение эксперта, застройщик в такой ситуации перенаправляет претензию генеральному подрядчику с требованием согласовать оплату в добровольном порядке. Возможны два варианта развития событий.*

**Вариант 1. Генеральный подрядчик игнорирует данное требование. Застройщик в добровольном порядке удовлетворяет требования дольщика. Сможет ли застройщик в порядке регресса взыскать с генерального подрядчика понесенные расходы в качестве убытков (основывая свои требования на заключении эксперта, представленного дольщиком)?**

**Вариант 2. Генеральный подрядчик не согласен или согласен, но на меньшую сумму. Если застройщик уплатит по досудебной претензии сумму, которую согласовал генеральный подрядчик, в случае, если дольщик пойдет в суд и докажет, что недостатки имеются на сумму большую, сможет ли застройщик взыскать с генерального подрядчика судебные расходы: штраф, расходы на проведение судебной экспертизы, расходы на представителя и т.д.?**

**По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:**

Сумма возмещения затрат дольщика на устранение недостатков объекта долевого строительства, подтвержденная заключением экспертизы, может быть истребована застройщиком с генерального подрядчика и в том случае, если требование дольщика будет удовлетворено в добровольном (внесудебном) порядке.

**Обоснование позиции:**

В соответствии с п. 1 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Это правило применяется (в отсутствие специальных норм, предусматривающих иное правовое регулирование) и к договорным обязательствам (п. 2 ст. 307, п. 1 ст. 307.1 ГК РФ), а следовательно, и к обязательствам, возникшим из договора подряда (ст. 702 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 393 ГК РФ убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 15 ГК РФ. Возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

В свою очередь, п. 2 ст. 15 ГК РФ предусматривает, что под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В судебной практике выработана правовая позиция, в соответствии с которой по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (см., например, постановление Восьмого ААС от 19.02.2020 № 08АП-16350/19).

Обязанность застройщика возместить участнику долевого строительства (дольщику) понесенные им расходы на устранение недостатков объекта долевого строительства (далее также — объект), если дольщик выбрал соответствующий способ защиты своих прав, при обнаружении недостатков в пределах гарантийного срока вытекает из ч.ч. 2, 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

**Факт**

**Ни я, ни моя жена, никто из наших близких родственников не имеет никаких денежных вкладов в Коммерческом банке «Калуга».**

**Андрей Гаврилович Икрянников, калужанин**

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Как следствие, у застройщика возникает право потребовать от подрядчика (генерального подрядчика), осуществившего строительство, возмещения ему убытков, причиненных в связи с удовлетворением требований дольщика (разумеется, при наличии причинно-следственной связи между действиями (бездействием) подрядчика и возникновением недостатков результата работ).

Ни одна норма закона не указывает на то, что удовлетворение таких требований возможно лишь при условии, что размер расходов дольщика на устранение недостатков объекта нашел подтверждение в ходе судебного разбирательства, в т.ч. по результатам экспертизы, назначенной судом.

По нашему мнению, застройщик не связан определенными способами доказывания оснований и размера убытков. Как следствие, обязанность подрядчика возместить застройщику стоимость понесенных дольщиком затрат на устранение недостатков объекта возникает и в том случае, когда размер расходов подтвержден экспертным заключением, которое представил дольщик, и требование дольщика удовлетворено застройщиком в добровольном (внесудебном) порядке.

Отметим, что судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности (ч. 1 ст. 9 АПК РФ). Подрядчик не лишен права представлять в суде свои возражения против требования дольщика, оспаривать размер взыскиваемых убытков, в т.ч. путем инициирования экспертизы, способной подтвердить размер необходимых затрат на устранение недостатков объекта.

В правоприменительной практике встречаются примеры, когда суды удовлетворяли требование застройщика к подрядчику о возмещении убытков в виде сумм расходов на устранение недостатков работ, возмещенных застройщиком дольщику в добровольном порядке (см. постановления АС Северо-Западного округа от 10.02.2020 № Ф07-162/20, АС Западно-Сибирского округа от 18.02.2019 № Ф04-6698/18).

Безусловно, такое требование будет оцениваться судом с учетом конкретных обстоятельств спорной ситуации.

Действительно, среди судей распространено мнение, согласно которому с подрядчика не могут быть взысканы суммы судебных расходов, понесенных застройщиком в связи с рассмотрением требования дольщика, а также уплаченная застройщиком неустойка за нарушение прав потребителя. Суды обосновывают свою позицию тем, что застройщик несет самостоятельную ответственность перед потребителем за удовлетворение требований в установленные законом сроки, а судебные расходы не являются убытками в гражданско-правовом смысле, поскольку связаны с реализацией не гражданско-правовых, а процессуальных прав и обязанностей сторон в рамках судопроизводства (постановления Восьмого ААС от 06.07.2020 № 18АП-3867/20, Семнадцатого ААС от 14.04.2020 № 17АП-2400/20). Тем не менее застройщик может быть признана сумма возмещения морального вреда, которую застройщик уплатил по решению суда, принятому в пользу дольщика, а также сумма возмещения затрат дольщика на проведение экспертизы в целях выявления недостатков объекта и стоимости работ по их устранению (постановления АС Уральского округа от 23.12.2019 № Ф09-8987/19, Восьмого ААС от 03.08.2015 № 18АП-8177/15).

По нашему мнению, в рассматриваемой ситуации застройщик не лишен возможности истребовать с генерального подрядчика в порядке регресса затраты на возмещение дольщику в добровольном порядке понесенных последним расходов на устранение недостатков объекта, размер которых подтверждается экспертным заключением, представленным дольщиком, а также сумму затрат на подготовку самого экспертного заключения, если они возмещены дольщику застройщиком, поскольку необходимость понести эти расходы находится в причинно-следственной связи с нарушением генеральным подрядчиком своих обязательств по договору с застройщиком.

Что касается второго из указанных в вопросе вариантов, мы можем лишь предположить, что применительно к требованию о возмещении судебных расходов и штрафа суд займет ту же позицию, которая изложена в приведенных выше судебных актах: застройщик не был лишен возможности удовлетворить требования дольщика добровольно, без уплаты штрафа и несения судебных расходов. Полагаем, что согласие генерального подрядчика компенсировать расходы, понесенные дольщиком, в том или ином размере не лишает дольщика и застройщика возможности определить истинный размер убытков и не препятствует застройщику добровольно удовлетворить требование дольщика о возмещении затрат в окончательно установленном размере. Однако судебных решений, в которых рассматривалась бы подобная ситуация, мы не обнаружили. Оценка судебной перспективы споров не входит в направления деятельности службы Правового консалтинга.

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ  
Павел ЕРИН**



**?** *Застройщик построил жилой дом, продал все квартиры, акты приема-передачи подписаны. Жилой дом находится на гарантии 5 лет, и в этот период застройщик должен устранить выявленные недостатки. Через 2 года после ввода в эксплуатацию жилого дома застройщик прекращает свою деятельность через банкротство.*

**Как собственнику жилья взыскать с ликвидированного застройщика убытки?**

**Влияет ли обжалование действий застройщика по признанию его банкротом как действий, содержащих признаки преднамеренного банкротства, в прокуратуру или правоохранительные органы на право отмены решения о признании застройщика банкротом?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

Предъявление к застройщику требований об устранении выявленных недостатков переданных собственникам жилых помещений или о возмещении убытков, понесенных собственниками при устранении указанных недостатков, не представляется возможным. Привлечение застройщика или его руководства к уголовной ответственности за преднамеренное банкротство не является основанием для отмены решения о признании застройщика банкротом. Не представляется возможным предъявление требований об устранении недостатков или оплаты понесенных на устранение этих убытков с Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Однако свои требования участники долевого строительства могут заявить бенефициарам застройщика.

**Обоснование вывода:**

Прежде всего отметим, что в силу положений ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать объект долевого строительства надлежащего качества, при этом гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем 5 лет (ч. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ), а на инженерное и технологическое оборудование — не менее трех лет (ч. 5.1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

При этом при обнаружении недостатков участник долевого строительства вправе требовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ). В этой связи смотрите апелляционное определение СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 февраля 2020 г. по делу № 33-5722/2020, апелляционное определение СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 14 июня 2019 г. по делу № 11-7248/2019.

Однако, поскольку застройщик был в установленном порядке признан банкротом, участники долевого строительства, имевшие к нему претензии как к должнику, могли требовать включения их требований в реестр требований кредиторов. Отметим, что процедура банкротства застройщиков проходит в особом порядке, предусмотренном параграфом 7 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон № 127-ФЗ).

Если юридическое лицо ликвидировано (ст. 65 ГК РФ, п. 3 ст. 149 Закона № 127-ФЗ), а собственники приобретенных у застройщика помещений в установленные сроки не обратились по вопросу включения их в реестр требований кредиторов, полагаем, что собственники более предъявлять какие-либо требования к ликвидированному застройщику не вправе, поскольку согласно ст. 419 ГК РФ все обязательства последнего прекратились ликвидацией юридического лица.

Возможное привлечение застройщика или его руководства к уголовной ответственности за нарушения, предусмотренные ст.ст. 196, 197 УК РФ, после ликвидации юридического лица не является основанием для отмены определения суда о завершении конкурсного производства (абз. 4 п. 3 ст. 149 Закона № 127-ФЗ).

Законодательством не предусмотрена и компенсация убытков, понесенных собственником жилого помещения по устранению недостатков построенного объекта, Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства. Полномочия Фонда и направления расходования его средств исчерпывающим образом перечислены законом (ст. 3, ст. 12, ст. 13 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В то же время отметим, что согласно ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214-ФЗ лицо, в т.ч. бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в т.ч. возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет субсидиарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам — участникам долевого строительства.

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ  
Дмитрий ЯКУНИН**

Продолжение рубрики Правовой консалтинг на стр.3 ➔

*Век чись...\**

## ВНЕ ИГРЫ

В начале нынешнего учебного года не нашлось ни одного «камикадзе» из числа педагогов и чиновников от образования (или его не показали по телевидению), который озвучил бы колоссальную проблему, существующую в каждой школе. Я говорю о «пофигистах» и неудачниках, про которых сами учителя говорят: «Три пишем, два в уме». С ними мне как детскому психиатру приходится регулярно общаться.

Причины для появления прослойки неудачников самые разные. Это и невысокие интеллектуальные способности учащегося, и гипердинамический синдром, и социально-бытовая запущенность, и ненадлежащий контроль со стороны родителей, и порой педагогические ошибки, когда конфликт с первой учительницей напрочь отбивает желание учиться.

Хорошо, когда родители и педагоги замечают проблему в самом начале, когда есть время исправить ситуацию путём перевода ребёнка в компенсирующий класс или на индивидуальное обучение. А если это 8-й, 9-й классы? Оставлять на повторное обучение бессмысленно, т.к. большинство становится прогульщиками и попросту игнорируют школу. Раньше, когда существовали школы рабочей молодёжи, когда были правовые основы для работы подростков, решить проблему было легче.

Не хочешь учиться — иди, деньги зарабатывай, чтобы обеспечить свои прихоти! Кстати, в этом возрасте многие подростки выражают желание работать и зарабатывать. А уж потом, понабив шишек, оценив преимущества образования, можно доучиваться в вечерней школе. Но теперь вечерние школы ликвидированы практически повсеместно, на работу не берут, и вынуждены они, бедолаги, мучаясь сами и мучая педагогов и родителей, тащиться до 9 класса.

Окончания школы они ждут с нетерпением, планируя, на какую профессию будут учиться, надеясь навсегда освободиться от «лишних» (как они уверены) знаний. Рассуждения их просты и понятны: зачем повзрослев разбираться в системе координат или для чего автомеханику заучивать типы соцветий? В самом деле, если у вас дома засорился унитаз, вы не спрашиваете у сантехника таблицу умножения, а пробивая товар на кассе, не интересуетесь координатами Гибралтара.

И президент, и премьер неоднократно говорили о нехватке специалистов среднего звена, рабочих профессий. Плохо, если есть голова, но нет рук: изобретённую технику некому будет собрать на заводе, выведенные селекционные сорта некому будет выращивать на полях. А на самом деле абсолютное большинство этих «пофигистов» способны освоить и качественно справиться с выбранной профессией. Но непреодолимой преградой между ними и профессией встает Государственная итоговая аттестация (ГИА).

**Наш постоянный автор  
врач-психиатр  
высшей категории  
Екатерина  
Николаевна  
КУЛЕБЯКИНА**



Я не согласна с чиновниками из министерства образования, что тестовый контроль является единственной объективной формой проверки знаний. Родители и бабушки нынешних учеников, сдававшие экзамены по билетам, имеют более крепкие знания, чем некоторые выпускники, совсем недавно сдававшие ЕГЭ.

Но, возвращаясь к ГИА, необходимо заметить, что год от года подготовиться к нему в рамках школы всё сложнее именно из-за непредсказуемости. Даже родители неглупых учеников не жалеют денег (если они есть) на репетиторов. А если родители — бюджетники, а выпускников — двое? А если в семье один кормилец? Опять расслоение: у богатых возможностей больше, а у бедных меньше? Почему бы не оставить тестовую форму ГИА для тех, кто намерен учиться в 10–11 классах, а для тех, кто намерен уйти из школы в техникум или училище — вернуть контрольные и билеты.

Я обследовала интеллектуальные возможности этих неудачников, мечтающих вырваться из школы. Абсолютное большинство из них способны решить типовые задачи по математике, используя заданный шаблон, при необходимости подготовки смогут написать изложение, подготовить ответ в рамках заданного в билете вопроса. Не эти ли качества (умение следовать образцу, находить решение, используя доступные навыки) необходимы хорошему мастерскому? Так зачем заставлять родителей и педагогов лукавить и искать обходные пути, чтобы любой ценой добиться сдачи ГИА для тех, кто не обрывает им возможность для профессионального образования.

И ещё. Абсолютно недопустимо делать педагогов заложниками среднего балла по ГИА или ЕГЭ. Это напрочь убивает творческий подход в преподавании и превращает учеников в инструмент для зарабатывания рейтинга. Работу педагога можно оценить лишь по тому, какими гражданами стали его ученики, а это проверяется годами, а не тестами. Бедные педагоги вынуждены разрываться между этими неудачниками (которых им всё-таки жалко) и начальством, от которого зависит финансирование. И выбор, к сожалению, бывает не в пользу детей.

Так и получается, что чиновники, оценивающие работу школы по результатам тестов, обманывают государство и препятствуют подросткам в получении среднего профессионального образования. А в кого превратятся через 5–7 лет эти подростки, выброшенные «за борт»? Не имея профессии, они лишены перспектив для социального роста, а значит, превращаются в людей, которым нечего терять. Люди, выброшенные за борт, в будущем потенциально способны создать большое социальное напряжение в обществе. Так ради кого создаются эти правила, кто выигрывает по ним?

**Компьютеры и ноутбуки**  
**Принтеры и сканеры**  
**Офисная техника**  
**Сетевое оборудование**  
**Лицензионное ПО**  
**Ремонт компьютеров, ноутбуков и офисной техники**  
**Расходные материалы**  
**Заправка картриджей**

ООО «Автоматизированные системы»  
ул. Театральная, 6а (4 этаж)  
тел./факс (4842) 574-074

<http://www.as.kaluga.net/as@kaluga.net>

**Издательство АКФ «Политоп»**  
принимает заказы на выпуск книг, брошюр, альбомов, сборников, монографий и т.п.  
Компьютерный набор нот, издание сборников нот и песен.  
+7 901-995-12-25  
Присваиваем ISBN и ISMN  
Размещаем в РИНЦ и НЭБ  
Файлы наших изданий в формате PDF/A загружаем в РКП и РГБ  
(Пункт 2.1 ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 1994 г. № 77-ФЗ «Об обязательном экземпляре документов»)  
Список вышедших книг см. на нашем сайте [www.politop.net](http://www.politop.net)

**CopyService**  
Ремонт копировальной техники, принтеров, факсов  
Заправка картриджей  
Продажа расходных материалов

Звоните: 578-229, 595-017, +7(903)636-50-17  
Пишите: 578229@bk.ru, contact@copy-service.info  
Приходите: **Калуга, ул. Дзержинского, 58**  
Наш сайт: <http://www.copy-service.info>

ИП Дорофеев С.А.  
Сертификат соответствия Росстандарта № РОСС RU.АЯ47.М53267

**Нашим регулярным платным пользователям системы ГАРАНТ предоставляется скидка 100% при размещении их рекламы на время эпидемии 2019-nCoV.**

**?** Государственное предприятие планирует участвовать в аукционе на право заключения договора аренды нежилого помещения сроком на пять лет. Общая начальная цена договора (на пять лет) превышает порог крупной сделки данного предприятия. Однако в пересчете на арендную плату в год или месяц такая сделка не является крупной. Оплата по договору аренды будет осуществляться ежемесячно.

Является ли для предприятия планируемый к заключению договор крупной сделкой?

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:

На наш взгляд, в рассматриваемом случае планируемая к заключению сделка является крупной.

#### Обоснование позиции:

В соответствии с п. 1 ст. 23 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее — Закон № 161-ФЗ) крупной сделкой унитарного предприятия является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения унитарным предприятием прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более 10% уставного фонда унитарного предприятия или более чем в 50 тысяч раз превышает установленный федеральным законом минимальный размер оплаты труда, если иное не установлено федеральными законами или принятыми в соответствии с ними правовыми актами. При этом стоимость отчуждаемого унитарным предприятием в результате крупной сделки имущества определяется на основании данных его бухгалтерского учета (п. 2 той же статьи). Для совершения унитарным предприятием крупных сделок требуется получение согласия собственника имущества унитарного предприятия (п. 3 ст. 23 и ст. 18 Закона № 161-ФЗ).

Стоимостным критерием для квалификации сделки унитарного предприятия в качестве крупной является то, связана ли такая сделка с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения имущества унитарного предприятия. Притом что из приведенных норм напрямую не следует, что договор аренды может быть признан крупной сделкой для арендатора, в судебной практике сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой внесение арендатором арендной платы является формой отчуждения принадлежащего ему имущества, а следовательно, договор аренды может быть квалифицирован как совершенная арендатором крупная сделка (постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2009 № 84/10/09). Законодательно при этом не регулируется, как в таком случае должно определяться процентное соотношение размера арендной платы и величины, по достижении которой сделка признается крупной, с учетом того, что платежи по договору аренды являются повременными. Иными словами, положения закона не устанавливают, должен ли в этом случае учитываться объем арендных платежей за весь период действия договора либо во внимание должен приниматься размер арендной платы за месяц или за иной период времени.

В связи с этим следует учитывать разъяснения, данные в п. 13 постановления Пленума ВС РФ от 26.06.2018 № 27, о том, что договоры, предусматривающие обязанность производить периодические платежи (аренды, оказания услуг, хранения, агентирования, доверительного управления, страхования, коммерческой концессии, лицензионный и т.д.) для лица, обязанного производить по ним периодические платежи, признаются отвечающими количественному (стоимостному) критерию крупных сделок, если сумма платежей за период действия договора (в отношении договора, заключенного на неопределенный срок, — за 1 год; в случае если размер платежа варьируется на протяжении действия такого договора, учитывается наибольшая сумма платежей за 1 год) превышает величину, по достижении которой сделка для арендатора признается крупной<sup>1</sup>. На наш взгляд, такой подход представляется оправданным как с формальной точки зрения (статьей 128 ГК РФ наличные и безналичные деньги отнесены к имуществу), так и по существу, поскольку установленные Законом № 161-ФЗ ограничения на совершение крупных сделок направлены на то, чтобы не допустить совершения без согласия собственника имущества сделок, которые могут привести к значительному ухудшению финансового состояния предприятия, что, как представляется, возможно и в случае возникновения

<sup>1</sup> Более ранний период ряд судов придерживался аналогичной точки зрения, учитывающей для стоимостного критерия оценки крупной сделки совокупный объем арендных платежей за весь период действия договора (постановление АС Уральского округа от 28.09.2015 № Ф09-6229/15, постановление Девятнадцатого ААС от 26.05.2016 № 19АП-2059/15, постановление Семнадцатого ААС от 04.07.2014 № 17АП-6534/14, постановление Восемнадцатого ААС от 11.06.2013 № 18АП-5176/13). Тогда как другие суды указывали, что во внимание должен приниматься размер арендной платы за один месяц или иной период, установленный договором, если платежи вносятся не ежемесячно, а, например, поквартально (см., напр., постановление Одиннадцатого ААС от 17.02.2017 № 11АП-18441/16, постановление Десятого ААС от 25.05.2015 № 10АП-2187/15). Встречалась и промежуточная позиция о том, что при оценке договора аренды как крупной сделки для арендатора должен учитываться совокупный размер арендной платы за тот период времени, на который составлен баланс, в соответствии с которым определяется размер активов общества (см., напр., постановление АС Московского округа от 27.04.2017 № Ф05-3676/17).

При этом анализ тех судебных постановлений, которые устанавливали, что для целей определения договора аренды как крупной сделки во внимание должен приниматься размер ежемесячного платежа, показывает, что вышедшие их суды основывали свою позицию на содержании постановления Президиума ВАС РФ от 20.10.2009 № 84/10/09. Однако следует учитывать, что Президиум ВАС РФ при вынесении решения по указанному делу оценивал только размер ежемесячного арендного платежа при определении сделки как крупной в связи с тем, что этот ежемесячный платеж сам по себе превышал установленный законом предел, после которого требовалось одобрение сделки, в 9 раз. Иными словами, у суда отсутствовала необходимость оценки всей совокупности арендных платежей по указанному договору, поскольку даже с учетом одного из них такая сделка однозначно являлась крупной. Поэтому мы считаем, что данное судебное постановление не может быть истолковано в том смысле, что при определении цены договора аренды для отнесения его к крупным сделкам должна учитываться арендная плата только за 1 месяц (иной повременной период).

Лицензия № 10-40-01-000770 от 27 декабря 2013 г., выд. Министерством здравоохранения Калужской обл., действует бессрочно

## Медицинские услуги для населения и инвалидов войны

**ИНВАЛИДЫ ВОЙНЫ**

Калужское  
региональное отделение  
Межрегионального  
общественного  
учреждения

**тел. 53-30-32**

г. Калуга, ул. Николо-Козинская, 90 оф.81  
e-mail: zriiv-kaluga@mail.ru

Центр  
реабилитации  
и интеграции  
инвалидов  
войны

- ★ ТЕРАПИЯ
- ★ КАРДИОЛОГИЯ
- ★ НЕВРОЛОГИЯ
- ★ ПСИХИАТРИЯ-НАРКОЛОГИЯ
- ★ РЕФЛЕКСОТЕРАПИЯ
- ★ МАНУАЛЬНАЯ ТЕРАПИЯ
- ★ МЕДИЦИНСКИЙ МАССАЖ
- ★ ФИЗИОТЕРАПИЯ
- ★ ВНУТРИКАТЕВЯЯ ЭЛЕКТРОСТИМУЛЯЦИЯ
- ★ ОСТЕОПАТИЯ
- ★ ГИРУДОТЕРАПИЯ
- ★ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ НА ДОМУ ПО СОГЛАСОВАНИЮ

**ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. НЕОБХОДИМА КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТА**

обязанности по оплате владения и пользования имуществом по договору аренды. Ведь именно оценка совокупного размера платежей, которые предприятие обязано будет произвести по заключенному им договору аренды, может создать объективное представление о том, на сколько реально может уменьшиться его имущество в результате заключения такого договора. А именно, возможность реального уменьшения имущества предприятия свыше определенного законом предела (п. 1 ст. 23 Закона № 161-ФЗ) и является основанием для заключения этой сделки в специальном порядке, требующем согласия собственника имущества предприятия (п. 3 ст. 23 Закона № 161-ФЗ).

Таким образом, в рассматриваемом случае при оценке договора аренды, указанного в вопросе, как крупной сделки во внимание, на наш взгляд, должен приниматься совокупный размер арендных платежей за весь период действия такого договора, т.е. за 5 лет.

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ  
Татьяна ЧАШИНА**

**?** В договоре строительного подряда не предусмотрен порядок обращения заказчика к подрядчику для устранения недостатков смонтированного оборудования в гарантийный срок. По условиям договора заказчик вправе самостоятельно устранить недостатки выполненных работ только после предварительного обращения к подрядчику об устранении недостатков и при условии их неустранения подрядчиком в течение определенного срока.

Каков порядок обращения заказчика к подрядчику с требованием об устранении недостатков выполненной работы?

Вправе ли заказчик требовать компенсации стоимости произведенных им расходов, не требуя у подрядчика устранить недостатки?

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

Заказчик не вправе до обращения к подрядчику с требованием об устранении недостатков самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц устранить недостатки выполненной работы с дальнейшей компенсацией подрядчиком понесенных расходов.

Конкретного порядка обращения заказчика к подрядчику с требованием об устранении недостатков выполненной работы закон не устанавливает.

#### Обоснование вывода:

Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока (п. 1 ст. 755 ГК РФ). В соответствии с п. 2 ст. 755 ГК РФ подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

К договору строительного подряда применяются общие положения о подряде, если иное не установлено правилами ГК РФ об этом виде договора (ст. 702 ГК РФ). Качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора — требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода (ст. 721 ГК РФ).

В силу ст. 723 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, последствием выполнения работы ненадлежащего качества является возникновение у заказчика права по своему выбору потребовать от подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (ст. 397 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Таким образом, закон ограничивает возможность заказчика самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц устранять недостатки выполненной работы в случаях, когда такое право заказчика прямо следует из договора

подряда. Однако это не означает, что отсутствие в договоре соответствующего условия лишает заказчика права устранить их самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, с возложением расходов на подрядчика. Указанное право заказчика возникает также в случае игнорирования подрядчиком его требования об устранении недостатков (см., напр., постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.02.2020 № Ф09-9993/19, ответ на вопрос 1 разъяснений по вопросам, возникающим в судебной практике (Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2017))).

Следовательно, самостоятельно устранить недостатки выполненной работы заказчик вправе в двух случаях: если такое право заказчика прямо следует из договора или если требование заказчика об устранении недостатков выполненной работы оставлено подрядчиком без удовлетворения. В иных случаях (в т.ч. в ситуации, когда подрядчик является иностранной компанией, связь с которой затруднена или невозможна) заказчик не вправе самостоятельно устранять выявленные недостатки с дальнейшей компенсацией подрядчиком понесенных расходов.

Конкретный порядок обращения заказчика к подрядчику с требованием об устранении недостатков выполненной работы закон не устанавливает. Представляется, что такое обращение может быть выражено в письме (претензии, требовании) заказчика, направленному в адрес подрядчика. Обратите внимание, заказчику следует иметь документальное подтверждение того, что в адрес подрядчика были направлены соответствующие документы. При этом важно учитывать, что положения п. 2 ст. 755 ГК РФ устанавливают презумпцию вины подрядчика за недостатки (дефекты) выполненных работ. Обязанность доказывания отсутствия своей вины лежит в этом случае на подрядчике (смотрите, например, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 01.04.2011 по делу № А43-12391/2010, постановление АС Западно-Сибирского округа от 14.10.2016 № Ф04-4252/16 по делу № А46-14208/2015).

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ  
Александр ИВАНОВ**

**?** В адрес организации поступил договор на поставку горячей воды в целях содержания общего имущества. В общежитии отсутствует техническая возможность потреблять горячую воду в целях содержания общего имущества, о чем составлен акт. У жильцов заключены прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией на горячую и холодную воду, они оплачивают по счетчикам. В многоквартирном доме есть общедомовой прибор учета на горячую воду. К организации поступил соответствующий иск. Как быть в данной ситуации, если истцы ссылаются на пункт письма Министра и ЖКХ от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04?

В соответствии с ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Если в многоквартирном доме потребителям предоставляются коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, водотведения, то такие потребители оплачивают расходы на приобретение используемых в целях содержания общего имущества в МКД холодной воды, горячей воды, сточных вод в составе платы за содержание жилого помещения в таком доме. В этой связи обратите внимание на письмо Министра РФ от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04.

Другими словами, если жители МКД пользуются коммунальными услугами водо-, электроснабжения, водотведения, то они — в составе платы за содержание жилья — будут оплачивать расходы на те же самые ресурсы, потраченные на содержание общего имущества. Факт использования этих ресурсов на содержание общего имущества презюмируется и не зависит, например, от возможности «подключиться» к ресурсу из места общего пользования, наличия водоразборных устройств и сантехнического оборудования в целях СОИ (смотрите постановление АС Уральского округа от 23.05.2019 № Ф09-1681/19, Шестнадцатого ААС от 26.12.2018 № 16АП-4404/17)<sup>3</sup>.

Отметим, что для обеспечения оказания коммунальных услуг Управляющая организация (ТСЖ, ТСН, ЖСК)

<sup>2</sup> При этом избрание заказчиком одного из предусмотренных нормой правомочий исключает применение иных, поскольку все из представленных статьей на выбор заказчика правомочий в равной степени направлены на восстановление его нарушенного права (постановление Восемнадцатого ААС от 17.05.2017 № 18АП-4020/17, апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 11.07.2017 по делу № 33-5297/2017).

<sup>3</sup> Энциклопедия решений. Плата за коммунальные ресурсы, затраченные на содержание общего имущества многоквартирного дома.

должна заключить с ресурсоснабжающими организациями (РСО) договоры ресурсоснабжения, т.е. договоры о приобретении коммунальных ресурсов в целях их использования при предоставлении коммунальных услуг потребителям (п. 13 Правил предоставления коммунальных услуг в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее — Правила № 354). При этом заключение договора ресурсоснабжения является обязательным как для РСО (п. 1 ст. 426 ГК РФ), так и для Управляющей организации (ч. 12 ст. 161 ЖК РФ, а также определение ВС РФ от 06.07.2015 № 310-КГ14-8259).

Сами условия договоров ресурсоснабжения, согласно ч. 1.2 ст. 157 ЖК РФ и абзацу 2 п. 13 Правил № 354, определяются с учетом Правил № 354 и иных нормативных правовых актов РФ, в т.ч. Правил, обязательных при заключении УК (ТСЖ, кооперативами) договоров с РСО, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (далее — Правила № 124).

Более того, наличие таких договоров с РСО является лицензионным требованием для Управляющей организации (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, абзац 7 подп. «д» п. 4 Правил № 416, пп. «а» п. 3 Положения о лицензировании УК МКД, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110). Незаключение такого договора в первый же месяц работы в части покупки ресурсов на содержание общего имущества МКД — это грубое нарушение лицензионных требований (подп. «г» п. 4.1 Положения № 1100).

Конкретные условия договора ресурсоснабжения должны соответствовать положениям ГК РФ, Правилам № 124 и отраслевым нормативно-правовым актам в соответствующей сфере ресурсоснабжения (п. 16 Правил № 124).

Порядок определения объемов ресурса зависит от того, имеются ли в МКД общедомовые приборы учета, индивидуальные приборы учета, исправно ли передаются в РСО показания таких приборов учета и т.д., а также от наличия «прямых договоров» жителей МКД с ресурсоснабжающими организациями. Подробно обо всех нюансах указано в пп. 21, 21.1, 21.2 Правил № 124.

Таким образом, по нашему мнению, целесообразно проверить полученный от ресурсоснабжающей организации договор на поставку горячей воды для содержания общего имущества на соответствие его Правилам № 124.

**Рекомендуем также ознакомиться с материалами: Энциклопедия решений. Заключение договора ресурсоснабжения с управляющей организацией; Энциклопедия решений. Условия договора ресурсоснабжения между УК МКД и РСО;**

**Примерная форма договора** о приобретении коммунальных ресурсов между ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям (подготовлено экспертами компании ГАРАНТ); **Плата за коммунальные ресурсы** на содержание общего имущества: первые судебные акты (Е.В. Емельянова, журнал «Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение», № 8, август 2017 г.).

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Дмитрий ПАВЛЫЧЕВ**

**?** Организация на УСН арендует нежилое помещение у физического лица для предпринимательской деятельности. В договоре есть условие о том, что ремонт производит арендатор. При каких условиях организация может включить затраты на ремонт в расходы при УСН?

**По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:**

В сложившейся ситуации организация вправе признать при формировании налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, расходы на ремонт арендованного нежилого помещения, отвечающие требованиям п. 1 ст. 252 НК РФ.

Однако учитывая противоречивую позицию контролирующих ведомств и сложившуюся судебную практику, правомерность признания расходов на ремонт помещения, арендованного у физического лица, организация должна быть готова отстаивать в судебном порядке.

**Обоснование позиции:**

В случае, если объектом налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН (далее — Налог), являются доходы, уменьшенные на величину расходов, налоговая база определяется как денежное выражение доходов, уменьшенное на величину расходов (пп. 1 и 2 ст. 346.18 НК РФ).

Закрытый перечень таких расходов приведен в п. 1 ст. 346.16 НК РФ<sup>1</sup>.

В соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 346.16 НК РФ при определении базы по налогу налогоплательщик вправе учитывать расходы на ремонт основных средств, как собственных, так и арендованных (письмо Минфина России от 03.04.2015 № 03-11-11/19003).

Согласно п. 2 ст. 346.17 НК РФ расходы на ремонт основных средств признаются после их фактической оплаты. При этом указанные расходы принимаются при условии их соответствия критериям, указанным в п. 1 ст. 252 НК РФ, а именно расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, произведенные для осуществления деятельности, направленной на получение дохода (п. 2 ст. 346.16 НК РФ)<sup>2</sup>.

Согласно п. 1 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.

В силу п. 2 ст. 616 ГК РФ 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.

Таким образом, арендатор обязан производить текущий ремонт в силу закона, а капитальный ремонт — только в тех случаях, когда такая обязанность предусмотрена договором. И в том и другом случае расходы на ремонт арендованных основных средств учитываются при определении налоговой базы<sup>3</sup>.

В то же время следует учитывать, что из буквального толкования подп. 3 п. 1 ст. 346.16 НК РФ следует, что ремонтируемое арендованное имущество должно признаваться основным средством. При этом в целях главы 26.2 НК РФ в состав основных средств включаются основные средства, которые признаются амортизируемым имуществом в соответствии с главой 25 НК РФ (п. 4 ст. 346.16 НК РФ).

Под основными средствами в целях главы 25 НК РФ понимается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией, первоначальной стоимостью более 100 000 рублей (п. 1 ст. 257 НК РФ). Амортизируемым же имуществом в целях главы 25 НК РФ признается, в частности, имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей, которое находится у налогоплательщика на праве собственности (если иное не предусмотрено указанной главой), используется им для извлечения дохода и стоимость которого погашается путем начисления амортизации (п. 1 ст. 256 НК РФ).

Формально нежилое помещение, арендованное у физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем, не является амортизируемым основным средством ни для арендодателя, ни для арендатора.

В связи с чем существует мнение налоговых ведомств, что имущество, принадлежащее физическому лицу (в т.ч. ИП) на праве собственности и сдаваемое им в аренду, не может рассматриваться в качестве основного средства. Поэтому расходы на ремонт данного имущества, произведенные арендатором, не могут учитываться при исчислении налоговой базы по налогу при УСН (письма УФНС России по г. Москве от 09.02.2007 № 18-11/3/1896@, МНС России от 06.07.2004 № 04-3-01/398).

Отметим, что существует судебная практика, из которой следует, что суды также придерживаются позиции, что имущество, арендованное у физического лица, не является основным средством.

Например, в постановлении АС Северо-Кавказского округа от 24.04.2017 № Ф08-2424/17 рассмотрена ситуация, при которой общество арендовало помещение у директора и согласно условиям договора аренды произвело ремонт помещения. В ходе налоговой проверки расходы на ремонт помещения не были приняты при налогообложении в составе расходов. Суды поддержали позицию налоговых органов, посчитав, что полученное обществом в аренду недвижимое имущество объектом основных средств у арендодателя (физического лица) не является, и расходы на ремонт арендованного у физического лица помещения не образуют самостоятельного объекта основных средств, в связи с чем не могут учитываться в качестве таковых в бухгалтерском учете общества (арендатора)<sup>4</sup>.

Заметим, что суд апелляционной инстанции, принимая решение, учитывал правовую позицию, высказанную в постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.1996 № 3651/95, согласно которой имущество физических лиц, не являющихся предпринимателями, к основным производственным фондам не относится. Следует отметить, что определением от 28.08.2017 № 308-КГ17-10912 обществу отказано в передаче кассационной жалобы в Судебную коллегию ВС РФ по данному делу).

Аналогичный вывод следует из постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 12.03.2007 № Ф04-483/2007(31447-А67-40) (определением ВАС РФ от 05.07.2007 № 7812/07 оставлено без изменений). Здесь также отмечено, что соответствие затрат общества, связанных с ремонтом арендованных основных средств,

## Факт

Компания «Гарант» получила сертификат «Инновация года»



Официальный партнёр Компании «Гарант» в Калужской области — АКФ «Политоп»

**АКФ «Политоп»** +7(4842)75-95-30  
+7(901)995-95-30  
<http://www.politop.net> email: polytope@kaluga.net

установленным ст. 252 НК РФ критериям не может служить единственным основанием для включения их в расходы, учитываемые при налогообложении.

В то же время существует ряд разъяснений Минфина России и налоговых органов, а также арбитражной практики, из которых следует, что при расчете налоговой базы по налогу могут признаваться и расходы на ремонт имущества, арендованного у физических лиц (см., напр., письма Минфина России от 20.11.2006 № 03-11-05/251, УФНС по г. Москве от 12.10.2006 № 18-12/3/89558@, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.11.2006 № Ф04-8284/2005(27935-А45-40).

По нашему мнению, организация в рассматриваемой ситуации вправе признать при формировании налоговой базы по налогу расходы на ремонт арендованного у физического лица нежилого помещения, отвечающие требованиям п. 1 ст. 252 НК РФ.

При этом учитывая противоположные разъяснения контролирующих ведомств и противоположную судебную практику, правомерность признания затрат на ремонт арендованного у физического лица помещения организация должна быть готова отстаивать в судебном порядке. Оценить перспективы такого разбирательства мы не можем.

В то же время отметим, что наличие противоположных точек зрения по анализируемому вопросу, на наш взгляд, указывает на наличие сомнений и (или) неясности в применении подп. 3 п. 1 ст. 346.16 НК РФ, которые должны толковаться в пользу налогоплательщиков (п. 7 ст. 3 НК РФ).

**К сведению:**

По мнению представителей ФНС России, изложенному в письме от 07.02.2017 № СД-3-3/738@, оплата организацией-арендатором капитального и текущего ремонта нежилого помещения является доходом физического лица (арендодателя), подлежащим обложению НДФЛ.

**Рекомендуем также ознакомиться с материалами: Энциклопедия решений. Расходы на ремонт основных средств при УСН;**

**Вопрос:** Организация, применяющая УСН (объект налогообложения — «доходы минус расходы»), арендует у физического лица, не являющегося ИП, нежилое здание. По договору аренды расходы на содержание и ремонт здания несет арендатор. Учитываются ли расходы, произведенные арендатором (арендная плата, расходы по ремонту и другие), при исчислении налоговой базы по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН? Возможно ли признание организацией-арендатором расходов в виде арендной платы и расходов на ремонт арендованного здания при расчете налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, в данной ситуации? (ответ службы Правового консалтинга ГАРАНТ, октябрь 2017 г.); **Вопрос:** Учреждение применяет УСН с объектом налогообложения «доходы минус расходы». От учредителя в качестве целевого поступления получены земельный участок и жилое здание, которое планируется использовать в качестве платного общежития. Ремонт финансируется за счет выручки учреждения. Можно ли в расходы по УСН включить суммы на текущий и капитальный ремонт данного объекта при условии, что здание будет в последующем использоваться для оказания услуг по одному из кодов ОКВЭД данной организации? (ответ службы Правового консалтинга ГАРАНТ, февраль 2020 г.)

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ профессиональный бухгалтер Ираида БАШКИРОВА**

<sup>1</sup>Смотрите письма Минфина России от 07.04.2016 № 03-11-06/2/19835, от 07.05.2015 № 03-11-03/2/26501, от 24.10.2014 № 03-11-06/2/53908.

<sup>2</sup>При оценке соответствия осуществленных затрат указанным критериям следует принимать во внимание правовые позиции, выраженные в определениях КС РФ от 04.06.2007 № 320-О-П и № 366-О-П, постановлении Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 53 (см. письма Минфина России от 26.05.2015 № 03-03-06/1/30165, от 06.02.2015 № 03-03-06/1/4993, от 10.02.2010 № 03-03-05/23, от 02.02.2010 № 03-03-05/14).

<sup>3</sup>Смотрите письма Минфина России от 12.05.2009 № 03-11-06/2/84, от 07.05.2009 № 03-11-06/2/83, от 10.01.2007 № 03-11-04/2/3, от 25.07.2006 № 03-11-05/187, УФНС России по г. Москве от 08.06.2007 № 18-11/3/054228@, от 05.10.2005 № 18-11/3/71035, от 31.12.2004 № 21-14/85240, УМНС по г. Москве от 18.10.2004 № 21-09/67299.

<sup>4</sup>Кроме того, в данном постановлении суд пришел к выводу, что руководитель получил выгоду в виде безвозмездно отремонтированного объекта за счет организации.

Материал рубрики подготовлен на основе индивидуальных письменных консультаций, оказанных в рамках услуги Правовой консалтинг ГАРАНТ.