

Как договориться с собственником помещения о предоставлении каникул

- ➔ КАК ОПРЕДЕЛИТЬ СТЕПЕНЬ ЛОЯЛЬНОСТИ К ВАМ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО АРЕНДОДАТЕЛЯ
- ➔ ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ КАНИКУЛЫ ЗАКОНЧИЛИСЬ, А РЕМОНТ В САМОМ РАЗГАРЕ
- ➔ ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ПРОТЯЖЕННОСТЬ ЛЬГОТНОГО ПЕРИОДА ВЛАДЕНИЯ МАГАЗИНОМ
- ➔ КАК ПО ЗАКОНУ НАЗЫВАЮТСЯ И ОФОРМЛЯЮТСЯ АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ
- ➔ ЧЕМ НЕПРИВЛЕКАТЕЛЬНО УКОМПЛЕКТОВАННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЕ

АВТОР Никита Гурин, юрист, адвокатское бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», Москва

Подыскивая подходящее помещение для своего магазина, не пугайтесь, если единственным его минусом окажутся обшарпанные пол и стены. На время ремонта вы можете попросить арендодателя предоставить вам так называемые арендные каникулы — период, во время которого арендная плата не взимается. Предусмотрен он для того, чтобы арендатор в оговоренный срок за свой счет переоборудовал помещение. Длятся каникулы от одного до пяти месяцев. Их протяженность зависит от следующих факторов:

- характеристики помещения;
- желание арендатора обустроить помещение под свой магазин;
- расторопность привлеченного арендатором подрядчика;
- срок отделочных работ и работ по установке оборудования.

На успех переговоров влияют такие показатели:

- сроки аренды;
- стоимость квадратного метра;
- наличие репутационных преференций для арендодателя;

СПРАВКА О КОМПАНИИ

**АДВОКАТСКОЕ БЮРО
«ЕГОРОВ, ПУГИНСКИЙ, АФАНАСЬЕВ И ПАРТНЕРЫ»**

Год создания: 1993

Сфера деятельности: юридические услуги бизнесу, органам государственной власти, международным организациям и финансовым институтам в России и СНГ

Клиенты: не раскрываются

- распространение практики предоставления арендных каникул в конкретном населенном пункте.

ОРГАНИЗУЕМ СЕБЕ КАНИКУЛЫ

Чтобы обсудить с арендодателем все варианты предоставления каникул, вам надо знать, на каких именно основаниях проводится ремонт в помещении.

Основание №1. Договор с арендодателем

Регулируется положениями ГК РФ о подряде. Дает арендодателю право контролировать ход выполнения работ, вносить в него корректировки.

Это может:

- увеличить сроки выполнения работ;
- сыграть на руку арендатору и быть дополнительным аргументом в пользу оформления самостоятельных договорных отношений с арендодателем с последующим зачетом выполненных работ в счет стоимости аренды помещения. В данном случае не наблюдается неблагоприятных налоговых последствий при грамотном расчете подрядных работ и арендной платы.

Основание №2. Зачет стоимости ремонта в счет арендной платы

В этом случае арендные каникулы рассчитываются исходя из цены аренды и объема выполненных ремонтных работ. Когда стороны используют способ аннуитетных платежей (*равных, фиксированных ежемесячных платежей, рассчитанных на весь период кредитования. — Прим. редакции*), по которым предоставляется скидка на период погашения стоимости ремонта за счет арендатора, сторонам следует учитывать требования ст. 40 НК РФ.

Сторонам следует указывать / не указывать, за чей счет ремонтируется помещение перед его сдачей в аренду в зависимости от того, собирается ли арендатор:

- предоставлять скидку;
- возмещать в порядке зачета стоимость выполненных ремонтных работ.

Основание №3. Оказание услуг по ремонту как способ возмещения арендной платы

Возможен вариант оформления арендных каникул как оказания арендатором арендодателю услуг по ремонту в роли подрядчика с отражением дохода от выполненных работ и оказанных услуг.

В этом случае в договоре аренды надо указать, за чей счет ремонтируется арендуемое помещение с последующим размещением в нем магазина. Это позволит структурировать отношения сторон на эта-

пе передачи площадей. Важно понимать, что такой способ оплаты применим только для частных собственников.

ГОВОРИМ ПО ПОНЯТИЯМ

Обговаривая условия каникул, постарайтесь обсудить и зафиксировать в договоре аренды все спорные моменты. Опишу две самые распространенные ситуации.

Ситуация №1. Каникулы закончились, а ремонт продолжается

В этом случае отношения будущего арендодателя и арендатора лучше всего оформить договором подряда с последующим зачетом ремонтных работ в счет арендной

«ВОЗМОЖЕН ВАРИАНТ ОФОРМЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ КАНИКУЛ КАК ОКАЗАНИЯ АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ УСЛУГ ПО РЕМОНТУ В РОЛИ ПОДРЯДЧИКА С ОТРАЖЕНИЕМ ДОХОДА ОТ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ОКАЗАННЫХ УСЛУГ»

платы. Договор аренды, в свою очередь, будет датирован моментом въезда арендатора на площадь и началом непосредственной предпринимательской деятельности.

Ситуация №2. Ремонт идет, а стороны решили сразу оформить аренду

Они могут заключить договор аренды с условием оплаты первых N месяцев посредством выполнения работ в помещениях. В этом случае по итогам выполненных работ следует оценить стоимость улучшений помещения и дополнительным соглашением зачесть эту сумму в счет арендной платы.

Важно не забывать, что стоимость ремонтных работ должна быть соразмерна арендной плате за соответствующий период. Это замечание важно в свете риска издержек в связи с возможными спорами

сторон с налоговыми органами. Сторонам и проверяющим органам удобнее всего, когда правоотношения четко прописаны. В данном случае речь идет о ситуации, когда существуют два договора, по которым есть встречные однородные требования — по уплате арендной платы и по плате за ремонтные работы. Правила о взаимозачете допускают их встречное удовлетворение по инициативе одной из сторон.

«В СОГЛАШЕНИИ О ВОЗМЕЩЕНИИ СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ В ПЕРИОД ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ СЛЕДУЕТ РАССЧИТАТЬ СТАВКУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ТАКИМ ОБРАЗОМ, ЧТОБЫ ОНА НЕ ВЫХОДИЛА ЗА ПРЕДЕЛЫ 20% ОТ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ»

ОФОРМЛЯЕМ РАСХОДЫ

Исходя из п. 1 ст. 260 НК РФ расходы на ремонт основных средств, произведенные налогоплательщиком, рассматриваются как прочие расходы и признаются для целей налогообложения в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, в размере фактических затрат.

Согласно п. 2 ст. 260 НК РФ, п. 1 ст. 260 НК РФ применяется также в отношении расходов арендатора на ремонт амортизируемых основных средств, если договором между арендатором и арендодателем возмещение вышеуказанных расходов арендодателем не предусмотрено. Данная позиция подтверждается в письме ФНС РФ от 17.08.2009 №3-2-13/181, письме департамента налоговой и таможенно-тарифной политики от 23.07.2009 №03-03-05/139, а также в письмах Минфина России от 01.02.2011 №03-03-06/1/51, от 13.12.2010 №03-03-06/1/773, от 15.07.2009 №03-03-06/1/470.

В соглашении о возмещении стоимости выполненных работ в период поль-

зования помещениями (снижении ставки арендной платы на период ремонта в арендуемых помещениях) следует рассчитать ставку арендной платы таким образом, чтобы она не выходила за пределы 20% от рыночной ставки (обычно применяемой арендодателем по таким договорам аренды). Это позволит минимизировать риск доначисления налоговыми органами доходов для арендодателя и расходов для арендатора.

Задача сторон при заключении договора — установить на его основании понятный порядок проведения ремонта объекта и возмещения арендодателем платы за выполненные работы.

В этом случае важно помнить правило ст. 40 НК РФ о рыночной цене: «Когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги».

КТО НЕ МОЖЕТ ОТПРАВИТЬСЯ НА КАНИКУЛЫ

Не повезло бюджетным организациям. Для них предполагается возмездная денежная форма оплаты. Бюджетный кодекс не позволяет урегулировать арендные каникулы через взаимозачет. Более того, привлечение подрядной организации и передача площадей в аренду должны проводиться в соответствии с Законом о защите конкуренции и Законом о размещении заказов на выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд (Закон №94-ФЗ). Уменьшение суммы арендной платы в последующие месяцы может быть негативно воспринято контролирующими органами.