

Зачет капитальных вложений в счет арендной платы за арендуемый объект недвижимости, находящийся в хозяйственном ведении ГУП.

Кандидат юридических наук,
Руководитель Юридического
департамента ЗАО «МКД»
М. М. Меркулов.

+7 (812) 380-06-47
merkulov@mcdhld.spb.ru

Процесс разграничения прав государственной собственности на недвижимое имущество привнес в экономический оборот как много положительного, так и немало отрицательного.

Одной из проблем, с которой сталкиваются арендаторы при аренде объектов недвижимости, находящейся в федеральной собственности, является зачет стоимости капитальных вложений, произведенных в отношении арендуемого объекта, в счет арендной платы. Разрешение этой проблемы во многом зависит от организационно-правовой формы и полномочий владельца объекта недвижимости.

В ситуациях, когда на стороне арендодателя выступает уполномоченный государственный орган по распоряжению федеральной собственностью - Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (ФАУФ, либо КУГИ), вопрос о зачете арендной платы носит исключительный характер и представляется невозможным, так как в этом случае зачет должен фактически происходить с федеральным бюджетом. Однако порочная практика взаимозачетов с бюджетом осталась в прошлом.

Более распространенной и привлекательной в отношении зачета арендной платы в счет капитальных вложений является ситуация, когда арендуемый объект - федеральное имущество, находится в хозяйственном ведении балансодержателя - государственного унитарного предприятия (ГУП). В научной литературе отмечается, что «информация о возможности каких-либо зачетов в счет арендной платы при сдаче в аренду федерального имущества»¹ отсутствует, но в тоже время практика ставит такие вопросы.

Рассмотрим ситуацию подробнее.

В соответствии со ст. 616 ГК РФ обязанность производить капитальный ремонт за счет собственных средств, возложена на Арендодателя, если иное не предусмотрено договором. Согласно исследованному договору, обязанность капитального ремонта арендуемого объекта недвижимости возложена на Арендатора и производится за его счет. Согласно п.2 ст. 614 ГК РФ стороны договора аренды вправе самостоятельно устанавливать форму арендной платы.

В соответствии с п. 1,2 ст. 295 ГК РФ собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении, а унитарные предприятия не вправе без согласия собственника сдавать в аренду принадлежащие им на праве хозяйственного ведения имущество.

Из вышеуказанных положений следует, что решение вопроса о зачете капитальных вложений в счет арендной платы может принимать Арендодатель по согласованию с

¹ - Митюрин Д. Аренда за военным забором. // Бизнес-адвокат, 2002 №22.

собственником имущества, так как в случае зачета, собственник лишается части прибыли от использования ГУПом, принадлежащего ему имущества.

Одним из крупных обладателей федеральных объектов недвижимости, выступающий от лица собственника – Российской Федерации, является Управление делами Администрации Президента РФ. Балансодержателями объектов недвижимости в этом случае, выступает, как правило ГУП, либо учреждение. Для зачета капитальных вложений в счет арендной платы, по объектам недвижимости, находящимся в ведении Управления делами недостаточно решения лишь этого органа.

В связи с тем, что формальным Арендодателем федерального имущества будет ГУП (учреждение), а полномочия собственника осуществляет Управление делами, то при зачете капитальных вложений в счет арендной платы фактически происходит расходование денежных средств федерального бюджета (в виде недополученного дохода) на капитальный ремонт вверенного объекта. В таких случаях, в соответствии Разделом I Указа Президента РФ №1444 от 07.08.2000 г. «Об утверждении Положения об Управлении делами Президента РФ» Управление делами обязано согласовывать расходование денежных средств (зачет капитальных вложений), полученных от управления подведомственными объектами федеральной собственности, с Министерством финансов РФ. Таким образом, от лица собственника при зачете выступают одновременно два органа: Управление делами Президента РФ и Министерство финансов РФ.

Немаловажной является и техническая составляющая зачета капитальных вложений, связанная с правильной квалификацией и дальнейшей регламентацией отношений Арендодателя и Арендатора.

Если между Арендатором и Арендодателем (ГУП) уже заключен договор аренды федерального объекта недвижимости и соблюден порядок получения согласия собственника, то в этом случае для установления порядка зачета капитальных вложений в счет арендной платы необходимо заключить дополнительное соглашение к договору аренды, предметом которого станет такой зачет.

Почему рекомендуется заключить дополнительное соглашение, а не одновременное включение всех в один договор аренды? Такой рекомендации есть следующие причины:

- Арендатор, получив в фактическое владение объект недвижимости по договору аренды, может более тщательно изучить его и принять экономически более обоснованное решение по размеру и срокам капитальных вложений;
- Дополнительное соглашение будет физически отделимо от текста основного договора и недоступно для третьих лиц, которые имеют право на обращение к тексту основного договора (например, инвесторы, в стадии преддоговорных контактов), чем обеспечивается конфиденциальность условий зачета;
- Дополнительное соглашение может закрепить максимально точные размеры, сроки и порядок зачетов, а также относимость конкретных затрат к зачету, не перегружая текст основного договора.
- Легче согласовать с собственником условия капитального ремонта или реконструкции, по сравнению с согласованием условий всего договора аренды, содержащим условие о зачете, т.к. от лица собственника действуют непосредственные

чиновники, со своими «интересами» и чем более содержателен договор (или чем сильнее он отклоняется от типовой формы), тем «пристальнее взгляд» к нему.

Единственным неудобством, связанным с заключением дополнительного соглашения о зачете, является необходимость его государственной регистрации в Учреждении юстиции по регистрации прав и сделок с недвижимостью (ГБР).

Точка зрения о необходимости регулирования отношений по зачету капитальных вложений в счет арендной платы путем заключения дополнительных соглашений к основному договору аренды федеральных объектов недвижимости, получила развитие в региональном законодательстве. Например, Распоряжением КУГИ Ленинградской области №75 от 31.03.2000 г., утверждены типовые формы дополнительных соглашений о зачете капитальных вложений в федеральные объекты недвижимости; порядок расчетов сумм принимаемых к зачету; заявка на проведение капитального ремонта.

Для зачета затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы, необходимо, чтобы арендные платежи производились не в федеральный бюджет, а на счет Арендодателя – ГУП, который может иметь расчетные счета в кредитных учреждениях. Поэтому, если на стороне арендодателя выступает не ГУП, а учреждение, то в соответствии с п.4. ст. 254 Бюджетного кодекса доходы от предпринимательской деятельности учреждения (сдачи объектов недвижимости в аренду) зачисляются на лицевые счета учреждения в органах федерального казначейства (федеральный бюджет) и зачет становится фактически невозможным. Непосредственно в федеральный бюджет арендная плата вносится и в случаях, когда на стороне арендодателя выступает ФАУФ или КУГИ - здесь, государственный орган исполнительной власти, уже по своей природе является бюджетной организацией.

Точка зрения о невозможности зачета арендной платы, зачисляемой в бюджет, капитальными вложениями, находит свое подтверждение в научно литературе. Так, Брызгали А.В. и Берник В.Р. указывают: «Существенно ограничена возможность погашения зачетом иных (помимо налоговых) обязательств перед бюджетом. Согласно п.1 ст.235 Бюджетного кодекса РФ в случае установления встречных обязательств между бюджетом и получателем бюджетных средств возможно проведение зачета денежных средств». При этом «Путем взаимозачета в соответствии со ст.410 ГК РФ могут быть погашены только однородные требования»

Наибольшие сложности зачет капитальных вложений в счет арендной платы доставляет при возврате НДС, включенному в расходы по капитальному строительству и иногда несоразмерности объема капитальных вложений сумме арендной платы даже за весь срок действия договора.

Брызгалин А.В., Берник В.Р. «Свод хозяйственных документов и документооборота предприятий с юридическим, налоговым и арбитражным комментарием» Т.1 с.100.

В практике отдельных хозяйствующих субъектов по-прежнему встречаются многосторонние взаимозачеты, в рамках которых производится погашение задолженности юридических лиц по налоговым и иным обязательным платежам в бюджет. Следует, однако, отметить, что с момента вступления в силу части первой Налогового кодекса РФ (1 января 1999 г.) такие многосторонние соглашения не могут быть квалифицированы иначе, как незаконные, а соответственно, недействительные сделки. Дело в том, что

Налоговый кодекс РФ значительно ограничил возможность прекращения налоговых обязательств зачетом. В порядке, установленном гл.12 НК РФ, может быть произведен только зачет излишне уплаченных либо излишне взысканных сумм налога, сбора или пени. Существенно ограничена также возможность погашения зачетом иных (помимо налоговых) обязательств перед бюджетом. Согласно п.1 ст.235 Бюджетного кодекса РФ в случае установления встречных обязательств между бюджетом и получателем бюджетных средств возможно проведение зачета денежных средств. (исключительно при условии наличия задолженности получателя бюджетных средств по платежам в бюджет). При этом под получателями бюджетных средств понимаются не все юридические лица, а только бюджетные учреждения и или иные организации, имеющие право на получение бюджетных средств в соответствии с бюджетной росписью на соответствующий год (ст.162 БК РФ).

Путем взаимозачета в соответствии со ст.410 ГК РФ могут быть погашены только однородные требования. Следует согласиться с тем, что относительно понятия однородности требований единство мнений не обнаруживается ни в литературе, ни в судебной практике. В то же время большинство авторов склоняется к точке зрения, согласно которой однородность зачитываемых требований сводится к однородности (тождественности) предмета обязательства. Иными словами, требование об уплате денег может быть погашено путем зачета встречного денежного требования, требование о передаче товаров определенного рода и качества - путем зачета встречного требования о передаче товаров того же рода и качества и т.п. Необходимость соблюдения условия об однородности зачитываемых требований "вытекает из того положения, что кредитор не обязан принимать исполнения, не соответствующего точно установленному".

Петров Г.В., Путило Н.В., Мельник Т.Е. Целевое использование бюджетных средств и погашение задолженности взаимозачетом // Право и экономика, 2003 №7.

Статья 235 БК РФ закрепляет, что в случае установления встречных обязательств между бюджетом и получателем бюджетных средств возможно проведение зачета денежных средств. Однако при этом существенно изменяется и содержание исполнения денежного обязательства, поскольку отношения касаются не только публичных субъектов, учебного заведения и Минобразования России, но и частных субъектов - поставщиков энергии, имеющих право на реальную оплату своих услуг, предоставленных бюджетной организации. Иными словами, взаимозачет по ст. 235 БК РФ не может считаться "получением, направлением и использованием денежных средств" по исполнению имущественных (денежных) обязательств вуза перед ОАО.

С позиции ст. 309 ГК РФ любые имущественные обязательства должны исполняться надлежащим образом. ОАО не имело подтверждения наличия у него дебиторской задолженности других предприятий региона (нет договоров цессии), которую указанное учебное заведение должно погасить на основании образовавшейся у него кредиторской задолженности перед ОАО.

В данном случае надлежащим исполнением обязательства (получением бюджетных средств) следует считать поступление денег на лицевой счет вуза.

Это также вытекает из того, что "встречное исполнение имущественных обязательств", определенное в ст. 328 ГК РФ, не может идентифицироваться с "бюджетным взаимозачетом" по ст. 235 БК РФ. В данных отношениях по оплате услуг участвуют как хозяйствующие субъекты (предприятия-поставщики), так и бюджетораспорядители и бюджетополучатели. Но частный и публичный субъект имеют разные основания возникновения, исполнения и изменения условий исполнения денежных обязательств.