



УДК 347.453.01

ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Иванова Анна Олеговна

студент 1 курса магистратуры (магистр частного права)

научный руководитель: **Баскова Анна Валерьевна**

кандидат юридических наук,

доцент кафедры государственно-правовых дисциплин

Северо-Западный институт (филиал)

Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Вологда

Аннотация. В статье проведен анализ особенностей учета коммунальных платежей в договоре аренды нежилого помещения, рассмотрены варианты распределения расходов между арендодателем и арендатором. Установлено, что в зависимости от условий договора аренды нежилого помещения плата по коммунальным платежам может быть распределена тремя способами: расходы несет арендодатель; расходы несет арендатор путем заключения прямых договоров с поставщиками услуг; расходы несет арендатор путем компенсации суммы расходов арендодателю. В зависимости от наличия приборов учета ресурсов в нежилом помещении, плата начисляется двумя способами: согласно показаниям прибора учета или пропорционально арендуемой площади от общей площади здания. Наличие в договоре условий об учете коммунальных платежей имеет немаловажное значение, как для арендодателя, так и для арендатора.

Ключевые слова: договор аренды, нежилое помещение, коммунальные платежи, прибор учета.

В настоящее время у субъектов предпринимательской деятельности для осуществления торговой, производственной или иной деятельности нередко возникает необходимость в масштабировании и, соответственно, в привлечении новых площадей. Чаще всего субъекты малого и среднего предпринимательства для осуществления своих целей заключают договоры аренды нежилых помещений, зданий, сооружений.

Источником правового регулирования договоров аренды нежилых помещений, в первую очередь, является Гражданский кодекс РФ (далее по тексту – ГК РФ). В 1 параграфе главы 34 содержатся общие положения об аренде, параграф 4 регулирует аспекты договора аренды зданий и сооружений[2]. Согласно статье 141.4 ГК РФ помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое

помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях [2]. При аренде нежилых помещений применяются нормы 4 параграфа 34 главы ГК РФ [2]. Кроме того, договоры аренды регулируются Налоговым кодексом РФ [5], Арбитражным процессуальным кодексом РФ [1], Гражданским процессуальным кодексом РФ [3], Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [6].

Цель данного исследования состоит в выявлении особенностей учета коммунальных платежей в договоре аренды нежилого помещения.

Статья 606 ГК РФ предписывает, что по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [2]. При заключении договора аренды хотя бы одной из сторон сделки должно являться юридическое лицо. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Существенными условиями являются предмет договора (объект аренды), размер арендной платы (ст. 654 ГК РФ) [2]. Условия договора аренды нежилого помещения, которые не являются существенными, но имеют немаловажное значение для арендодателя и арендатора, согласуются сторонами и вносятся в договор. Таковыми могут являться, например, условия проведения ремонтных работ и иных изменений объекта; разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности; требований к объекту; условия обеспечения объекта коммунальными услугами; порядок платежей и расчетов; срок аренды. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 651 ГК РФ) [2].

Рассмотрим подробнее особенности учета коммунальных платежей в договоре аренды нежилого помещения. Положения ГК РФ о договоре аренды и нормы, посвященные аренде зданий сооружений (параграфы 1 и 4 гл. 34 ГК РФ), не содержат специальных правил, которые регулируют отношения арендодателя и арендатора по поводу оплаты коммунальных услуг, предоставляемых в здание, сооружение или помещение. По общему правилу, согласно 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 [2]. Так, например, поставщик тепловой энергии обратился в суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) о взыскании задолженности за коммунальную услугу. Судом было установлено, что ответчик заключил договор аренды нежилого помещения с Комитетом по управлению имуществом города Таганрога (арендодатель). Договором аренды предусмотрена обязанность арендатора заключить прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг, что фактически сделано не было. В удовлетворении исковых требований истцу было отказано. Суд отметил, что



обязанность арендатора по несению расходов на содержание помещения, предусмотренная условиями заключенного договора аренды, а также вытекающая из положений ст. 616 ГК РФ, установлена в отношениях между комитетом и обществом, а не с предприятием, которое не является стороной указанного договора (постановление Пятнадцатого ААС от 13.09.2022 N 15АП-12691/22)[10].

Вместе с тем рассматривается и другая точка зрения. Согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества [2]. Ссылаясь, в том числе, и на указанную норму закона, суд отказал обществу в удовлетворении требований о взыскании расходов на содержание помещения (постановление АС Восточно-Сибирского округа от 25.12.2023 N Ф02-7031/23) [7]. Еще одна проблема, с которой столкнулись стороны данного судебного разбирательства, - неверное толкование условий договора. В договоре стороны предусмотрели обязанность арендатора компенсировать арендодателю только сверхлимитное потребление ресурсов в объемах свыше 15 куб.м воды и 3 500 квт. ч. электрической энергии в месяц. Основываясь на положениях статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу о том, что стоимость эксплуатационных расходов включена в стоимость арендной платы, за исключением объемов сверхлимитного потребления ресурсов [7].

Законодательством не закреплено определение коммунальных услуг. В практике к ним относят плату за водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, газ, отопление, вывоз ТКО и т.д. Как уже было указано ранее, законодательством не урегулированы специальные правила распределения расходов арендодателя и арендатора на коммунальные услуги, поэтому сторонам целесообразно самостоятельно закреплять условия в договоре аренды. Плата по коммунальным платежам может быть распределена тремя способами: расходы несет арендодатель; расходы несет арендатор путем заключения прямых договоров с поставщиками услуг; расходы несет арендатор путем компенсации суммы расходов арендодателю.

В первом случае стороны могут согласовать условие о том, что расходы по коммунальным услугам несет арендодатель. В этом случае арендодатель самостоятельно и за свой счет производит все платежи с поставщиками коммунальных услуг.

Во втором случае стороны могут предусмотреть в договоре обязанность арендатора самостоятельно заключить прямые договоры со снабжающими организациями и оплачивать услуги согласно выставленным счетам. В договоре аренды важно закрепить данное условие с конкретизацией каждого вида коммунальной услуги, сроки его исполнения и порядок расчетов до даты заключения договоров. Арендатор, не исполнивший обязанность по заключению договоров поставки коммунальных услуг, обязан возместить арендодателю понесенные расходы (постановления АС Уральского округа от 15.02.2024 N Ф09-8567/23) и др. [9].

В третьем случае стороны согласуют условие о том, что расходы несет арендатор путем компенсации суммы расходов арендодателю. При таком варианте сотрудничества собственник здания, сооружения или помещения осуществляет расчеты со снабжающими организациями, затем арендатор компенсирует арендодателю сумму соответствующих расходов сверх арендной платы или в составе арендной платы в качестве ее переменной части. Арендная плата не может выражаться исключительно в форме оплаты арендатором коммунальных услуг (п. 12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66) [4]. Заключенное сторонами договора соглашение об участии арендатора в расходах на потребленную коммунальную услугу, не может квалифицироваться, как договор с ресурсоснабжающей организацией (п. 22 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66) [4]. В вопросе о том, как определить долю расходов арендатора, придерживаются следующей методике расчета: при наличии в помещении прибора учета арендатор возмещает затраты по фактически потребленным ресурсам. Если в помещении отсутствуют приборы учета, то расчет производится пропорционально занимаемой площади в здании или сооружении.

Практически, соглашаясь на первый вариант сотрудничества, арендодатель может понести непредвиденные экономические риски из-за роста тарифов или высокого потребления услуг арендатором. Заключение прямых договоров со снабжающими организациями распространено при заключении долгосрочного договора аренды. Арендодатель снимает с себя ответственность перед поставщиками коммунальных услуг и задачи по выставлению счетов, актов. При заключении краткосрочных договоров аренды стороны чаще всего согласуют вариант компенсации арендодателю суммы расходов на потребленные коммунальные услуги сверх арендной платы или в ее составе в качестве переменной части.

Отдельным спорным вопросом, связанным с расходами на коммунальные платежи, являются расходы по содержанию общего имущества в здании, в котором расположено переданное в аренду помещение. По общему правилу обязанность по содержанию общего имущества возлагается на собственника здания, так как предметом договора аренды является помещение (п. 2 ст. 616 ГК РФ) [2]. Однако стороны могут установить договором иной порядок (Постановление АС Северо-Западного округа от 28.02.2023 N Ф07-21582/22) [8].

Таким образом, проведенный в данной статье анализ позволяет сделать вывод о том, что учет коммунальных платежей в договоре аренды нежилого помещения имеет ряд особенностей. Во-первых, сторонам договора необходимо определить наиболее выгодный порядок сотрудничества с точки зрения возникновения экономических рисков и спорных ситуаций. Во-вторых, установить точный перечень всех коммунальных услуг. В-третьих, в договоре аренды следует указывать, кто из сторон несет расходы по оплате коммунальных платежей, порядок расчетов, даты заключения прямых договоров со снабжающими организациями (при наличии



такого условия), сроки возмещения затрат арендодателю.

Список литературы:

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 05.12.2022)// «Российская газета» от 27 июля 2002 г. N 137
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024)// Финансовая газета, 31.01.2000, № 2000-05.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 05.12.2022) // «Российская газета» от 20 ноября 2002 г. N 220
4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Гарант: информационно-правовой портал. – URL: <https://internet.garant.ru/#/document/12125561/paragraph/451:1> – Текст: электронный. –Режим доступа: свободный (Дата обращения: 18.05.2025)
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 19.07.2000 N 166-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) // «Российская газета», № 117, 05.08.2000
6. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ: [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года: одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. – Текст: электронный // Гарант : информационно-правовой портал. – Москва, 2002. – Загл. с титул.экрана. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71029192/>(дата обращения: 04.05.2025)
7. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25 декабря 2023 г. № Ф02-7031/23 по делу № А78-11865/2022 // Гарант: информационно-правовой портал. – URL: <https://arbitr.garant.ru/#/document/37751251/paragraph/1:0> – Текст: электронный. –Режим доступа: свободный (Дата обращения: 10.05.2025)
8. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 февраля 2023 г. № Ф07-21582/22 по делу № А56-15229/2022 // Гарант: информационно-правовой портал. – URL: <https://arbitr.garant.ru/#/document/41424495/paragraph/1:0> – Текст: электронный. –Режим доступа: свободный (Дата обращения: 18.05.2025)
9. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15 февраля 2024 г. № Ф09-8567/23 по делу № А50-30250/2022// Гарант: информационно-правовой портал. – URL:



<https://arbitr.garant.ru/#/document/38921592/paragraph/1:0> – Текст: электронный.

–Режим доступа: свободный (Дата обращения: 10.05.2025)

10. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 сентября 2022 г.

№ 15АП-12691/22 по делу №А53-10898/2022 //

Гарант: информационно-правовой портал. – URL:

<https://arbitr.garant.ru/#/document/65238816/paragraph/1:0> – Текст: электронный.

–Режим доступа: свободный (Дата обращения: 13.05.2025)