

Александр КОЗКА, консультант по юридическим вопросам



ВОЗМЕЩЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПРИ АРЕНДЕ ИМУЩЕСТВА БЮДЖЕТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Предоставление в аренду недвижимого имущества государственной и коммунальной собственности не освобождает арендодателя от груза расходов, в частности эксплуатационных, на его обслуживание. Законодательство устанавливает определенный порядок возмещения таких расходов арендаторами, с особенностями которого предлагаем ознакомиться в данном материале.

Арендная плата – без эксплуатационных расходов

Напомним, что арендные правоотношения между бюджетным учреждением – арендодателем и юридическим или физическим лицом – арендатором должны быть оформлены соответствующим договором аренды (о том, как его составить, мы рассказывали в «БАЛАНС-БЮДЖЕТЕ», 2019, № 3). Типовой договор аренды индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества, относящегося к государственной собственности, утвержден приказом Фонда госимущества от 23.08.2000 г. № 1774 (далее – Приказ № 1774, Типовой договор № 1774). Типовые договоры аренды имущества коммунальной собственности утверждаются соответствующими органами местного самоуправления.

Заметим, что Гражданский кодекс не требует от сторон договора аренды фиксации непосредственно в этом договоре порядка компенсации стоимости коммунальных услуг и прочих расходов. Поэтому при аренде недвижимости бюджетных предприятий условия по возмещению арендатором коммунальных услуг и прочих расходов могут согласовываться как непосредственно в тексте договора аренды, так и в отдельном документе.

Однако в случае аренды недвижимого имущества, относящегося к государственной или коммунальной форме собственности, арендная плата рассчитывается по установленному определенным нормативным актом алгоритму, и в ее составляющие расходы на оплату коммунальных услуг и прочие эксплуатационные расходы не входят.

Для урегулирования данного вопроса должен быть оформлен отдельный договор.

Напомним, что исчерпывающий перечень услуг по содержанию зданий, сооружений и придомовых территорий приведен в приложении к Порядку формирования тарифов на услуги по содержанию зданий, сооружений и придомовых территорий, утвержденному постановлением КМУ от 01.06.11 г. № 869. В частности, это:

- уборка придомовой территории;
- уборка лестничных клеток;
- вывоз бытовых отходов (сбор, хранение, перевозка, переработка, утилизация, обезвреживание и захоронение);
- уборка подвала, технических этажей и крыши;
- техническое обслуживание лифтов;
- обслуживание систем диспетчеризации;
- техническое обслуживание внутридомовых систем (горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, централизованного отопления, ливневой канализации);
- дератизация, дезинсекция;
- обслуживание дымовых и вентиляционных каналов;
- техническое обслуживание и текущий ремонт сетей электроснабжения и электрооборудования (освещение мест общего пользования, электроснабжение лифтов, подкачки воды), систем противопожарной автоматики и дымоудаления, а также других внутридомовых инженерных систем при их наличии;
- текущий ремонт конструктивных элементов, внутридомовых систем горячего и холодного

водоснабжения, водоотвода, централизованного отопления и ливневой канализации и технических устройств зданий и элементов внешнего обустройства, которые размещены на закрепленной в установленном порядке придомовой территории;

- полив дворов, клумб и газонов;
- уборка и вывоз снега, посыпка части придомовой территории, предназначенной для прохода и проезда, противогололедными смесями;
- эксплуатация номерных знаков на зданиях;
- освещение мест общего пользования и подвалов;
- энергоснабжение лифтов.

Именно из стоимости этих услуг и состоят эксплуатационные расходы по содержанию зданий, сооружений и придомовых территорий.

По отдельному договору

Согласно ст. 19 Закона от 10.04.92 г. № 2269-ХІІ «Об аренде государственного и коммунального имущества» арендная плата – это платеж, который уплачивается арендатором арендодателю за пользование арендованным имуществом и который не зависит от результатов хозяйственной деятельности арендатора. А в соответствии с п. 2 Методики расчета арендной платы за государственное имущество и пропорций ее распределения, утвержденной постановлением КМУ от 04.10.95 г. № 786 (далее – Методика № 786), размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором. В то же время согласно п. 3 Методики № 786 «в плату за аренду индивидуально определенного имущества не включаются расходы на содержание арендованного имущества и плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуются предоставлять арендатору государственное предприятие, организация, хозяйственное общество, на балансе которых находится это имущество».

То есть стороны договора аренды не могут установить такой размер арендной платы, который бы покрывал расходы арендодателя на оплату эксплуатационных расходов.



Таким образом, плата за коммунальные и прочие услуги не должна входить в арендную плату, а должна быть взыскана на основании, в частности, отдельного договора о возмещении расходов балансодержателя на содержание арендованного недвижимого имущества и предоставление коммунальных услуг арендатору. В нем бюджетное учреждение – арендодатель и арендатор определяют порядок расчетов за эксплуатационные расходы.

Заметим, Приказом № 1774 утвержден также Примерный договор о возмещении расходов балансодержателя на содержание арендованного недвижимого имущества и предоставление коммунальных услуг арендатору. Арендатор обязан заключить такой договор в течение 15 рабочих дней после подписания договора аренды. Это следует из п. 5.13 Типового договора № 1774.

Распределение расходов на содержание арендованных помещений между арендатором (арендаторами) производится арендодателем в зависимости от наличия, количества, мощности, времени работы электроприборов, систем тепло- и водоснабжения, канализации по специальным приборам учета, а при их отсутствии – пропорционально размеру арендованной площади. Информацию о площади арендованного помещения и площади всего здания берут из соответствующих документов (технический паспорт здания и т. п.). Арендодатель предоставляет арендаторам счета для возмещения стоимости коммунальных и прочих услуг, связанных с содержанием арендованных ими помещений.

Если арендатор использует арендованное помещение почасово, а в остальное время в этом помещении не содержит своих материальных ценностей (например, оргтехнику, учебные пособия, приборы и т. п.), оплату эксплуатационных услуг целесообразно рассчитывать пропорционально времени, в течение которого он фактически занимает это помещение. Стоимость потребленных арендатором коммунальных и прочих эксплуатационных услуг арендатор возмещает непосредственно бюджетному учреждению – арендодателю.

Итак, для взыскания с арендаторов суммы оплаты понесенных эксплуатационных расходов обязательно следует заключить с ними договор о возмещении расходов балансодержателя на содержание арендованного недвижимого имущества и предоставление коммунальных услуг арендатору. **Без заключения такого договора взыскание платы за эксплуатационные услуги с арендатора будет неправомерным.**