

Содержание

Коллектив авторов	3
Предисловие	4
Указатель сокращений.....	5
Раздел 1. Особенности ведения переговоров при заключении договора аренды	8
Раздел 2. Почему договор может не исполняться, и такое поведение будет признаваться законным	14
Раздел 3. Примеры злоупотребления правом в договорах аренды	21
Раздел 4. Особенности аренды публичных земельных участков в населенных пунктах	27
1. Особенности образования земельных участков.....	27
2. Особенности предоставления земельных участков в аренду и арендной платы.....	28
3. Особенности изменения вида разрешенного использования арендованного земельного участка	30
4. Особенности оформления строительства на арендованном земельном участке и передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка	31
5. Особенности выкупа арендованного земельного участка.....	32
Раздел 5. Антимонопольные нарушения при заключении и исполнении договоров аренды.....	34

Раздел 6. Риски, возникающие в случае, если одна из сторон договора аренды находится в процедуре банкротства	40
Раздел 7. Обязанность по ремонту объекта аренды: капитальный и текущий ремонт	46
1. Риски арендодателя.....	48
2. Ремонт и неотделимые улучшения арендуемого имущества	49
Раздел 8. Аренда в период распространения коронавирусной инфекции	51
1. Средства защиты, предоставляемые арендатору	51
2. Льготы, предоставляемые арендодателю	55
3. Возможность расторжения договора аренды в связи с пандемией	56
Раздел 9. Уголовно-правовые риски при заключении и исполнении договоров аренды.....	59
1. Между удержанием и самоуправством.....	59
2. Как арендодателю обезопасить себя при удержании имущества арендатора и проникновении в помещение, которое занимал арендатор	62
3. Как защититься от мошенников при аренде недвижимости	63
Раздел 10. Налоговые аспекты при исполнении договоров аренды.....	67
1. Налоговые риски арендатора	67
2. Налоговые риски арендодателя.....	78
Приложения	85
1. Письмо ФНС России от 04.02.2010 № ШС-22-3/86@ «По вопросу применения налога на добавленную стоимость при оказании услуг по предоставлению в аренду недвижимого имущества» ...	85

2. Письмо Минфина России от 24.03.2017 № 03-03-07/17197 (об учете в целях налога на прибыль дохода в виде обеспечительного платежа, возвращенного после исполнения контракта)	89
3. Письмо Минфина России от 28.12.2018 № 03-07-11/95829 (об НДС при получении денежных средств в виде обеспечительного платежа в рамках предварительного и заключенного договоров аренды)	90
4. Письмо Минфина России от 03.07.2018 № 03-07-11/45889 (об НДС при получении денежных средств в качестве обеспечительного платежа (депозита), подлежащего зачету в счет оплаты услуг по договору найма жилых помещений).....	92
5. Письмо УФНС России по г. Москве от 24.03.2006 № 20-12/25161 (об учете для целей налогообложения прибыли затрат по реконструкции арендуемого здания).....	93
6. Письмо Минфина России от 09.01.2019 № 03-05-05-01/52 (о налоге на имущество организаций с 1 января 2019 г. в отношении капитальных вложений в форме неотделимых улучшений в арендованный объект недвижимого имущества, учитываемых на балансе арендатора)	95
7. Письмо Минфина России от 01.02.2011 № 03-03-06/1/51 (об учете в целях налога на прибыль расходов на ремонт вагонов, арендованных у индивидуального предпринимателя)	97
8. Письмо Минфина России от 03.05.2011 № 03-03-06/1/280 (об учете арендодателем в целях налога на прибыль неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных без его согласия).....	99
9. Письмо Минфина России от 13.12.2016 № 03-03-05/74496 (о налоге на прибыль и НДС при получении дочерней организацией	

на безвозмездной основе имущества от организации, владеющей более чем 50% ее уставного капитала)	101
10. Письмо Минстроя России от 03.07.2017 № 29521-ОГ/04 (по вопросу разграничения понятий «капитальный ремонт», «текущий ремонт»)	102
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».....	104
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.04.2019 № 10 «О применении части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации»	129
13. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах»	130
14. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 „Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды“	137
15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2002 № 29 «О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое».....	148
16. Постановление Пленума ВАС РФ от 30.05.2014 № 33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость»	159