

Последствия для второго собственника помещения, если первый планирует открыть ИП и сдать площадь в аренду

Вопрос

Есть помещение в долевой собственности, два физлица, два собственника в равных долях. Один собственник хочет организовать ИП и сдать помещение полностью, второй собственник согласен. Какие документы требуются от второго? Может ли он безвозмездно передать долю? Какие налоговые последствия и обязательства у второго могут быть?

Ответ

По общему правилу ИП может передать все помещение в аренду несколькими способами: по доверенности от физического лица на долю; по договору аренды с физическим лицом с последующей передачей в субаренду третьему лицу и письменного согласия второго собственника.

Но в данном случае целесообразно заключить трехсторонний договор аренды, по которому два физических лица (ИП и другое физическое лицо) выступают арендодателями, а третье лицо – арендатор.

При этом в договоре нужно предусмотреть порядок оплаты, по которому арендодатель ~~~ ИП является получателем арендной платы в полном объеме, а физическое лицо (второй арендодатель) не получает доход от аренды и не возражает против этого. Подписание данного трехстороннего договора будет свидетельствовать о согласии арендодателя ~~~ физического лица на сдачу помещения в аренду и исключит в дальнейшем споры между собственниками по арендным платежам.

Налоговые последствия и обязательства у ИП зависят от выбранного им режима налогообложения.

В связи с тем, что физическое лицо доход от аренды не получает, у него не возникает налогооблагаемой базы и обязанность платить налог (НДФЛ) в этом случае он не обязан. Однако налог на имущество (доля права собственности помещения) физическое лицо обязано уплачивать ежегодно в общем порядке.

Обоснование

Согласно [ст. 606](#) ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

[Статьей 608](#) ГК РФ установлено, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Таким образом, арендодатель (ИП) может передать в аренду все помещение при наличии правового основания. Таким правовым основанием может быть: доверенность от физического лица на сдачу в аренду его доли ([ст. 185](#) ГК РФ), договор аренды между ИП и собственником второй доли.

В силу императивного характера указанной [нормы](#) права следует однозначный вывод о том, что обязательным условием для договора субаренды является наличие согласия арендодателя на передачу имущества в

субаренду.

[Пунктом 2 ст. 157.1](#) ГК РФ установлено, что, если на совершение сделки в силу закона требуется согласие третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, о своем согласии или об отказе в нем третье лицо или соответствующий орган сообщает лицу, запросившему согласие, либо иному заинтересованному лицу в разумный срок после получения обращения лица, запросившего согласие.

Указанной нормой ГК РФ также не устанавливаются требования к форме согласия на совершение сделки.

Пленум Верховного Суда РФ в [абз. 1 п. 55](#) своего Постановления от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указал, что согласие третьего лица на совершение сделки может быть выражено любым способом, за исключением случаев, когда законом установлена конкретная форма согласия.

Более того, как отмечено в [п. 12](#) Рекомендаций Научно-консультативного совета при ФАС Уральского округа от 15.05.2014 N 1/2014, при применении положений [ст. 157.1](#) ГК РФ судам рекомендуется принимать во внимание, что согласие на совершение сделки имеет гражданско-правовую природу и может быть выражено в виде отдельного ненормативного правового акта (постановления, распоряжения, приказа), иного документа (письма органа юридического лица, протокола заседания комиссии и прочего), а также в виде подписания или утверждения подлежащего согласованию договора (путем проставления отметки, штампа, визы «Согласовано»).

Соответственно, арендодатель недвижимого имущества вправе выразить свое согласие на передачу арендованного имущества арендатором в субаренду путем проставления соответствующей подписи непосредственно на тексте договора субаренды.

Однако заключение договора аренды между ИП и физическим лицом и последующим заключением договора субаренды на наш взгляд слишком усложняет процесс, а сдача помещения в аренду на основании доверенности физического лица на вторую долю влечет риск возникновения спора между собственниками по полученному (не полученному) доходу от аренды.

[Пунктом 3 ст. 154](#) ГК РФ предусмотрено, что для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Таким образом, законом не запрещено заключение многостороннего договора.

Более того, по нашему мнению, в данном случае целесообразно заключить трехсторонний договор аренды, по которому два физических лица (ИП и другое физическое лицо) выступают арендодателями, а третье лицо – арендатор.

При этом в договоре нужно предусмотреть порядок оплаты, по которому арендодатель – ИП является получателем арендной платы в полном объеме, а физическое лицо (второй арендодатель) не получает доход от аренды и не возражает против этого. Подписание данного трехстороннего договора будет свидетельствовать о согласии арендодателя – физического лица на сдачу помещения в аренду и исключит в дальнейшем споры между собственниками по арендным платежам.



На вопрос отвечала:

С.А. Токмина,

консультант ИПЦ «Консультант+Аскон»

ООО ИПЦ «Консультант+Аскон».
Тел.: (812) 703-38-34
e-mail: navigator@ascon.spb.ru
сайт: www.ascon-spb.ru

При подготовке обзора «Аскон Навигатор» используется справочно-правовая система КонсультантПлюс.
Перепечатка материалов разрешается только с письменного согласия ООО ИПЦ «Консультант+Аскон».



КонсультантПлюс

