

Когда арендатор может возместить затраты на неотделимые улучшения?

ВОПРОС

Между двумя юридическими лицами заключен договор аренды здания целиком. Также в договоре аренды предусмотрено, что будут производиться работы по реконструкции здания и что неотделимые улучшения, созданные в период реконструкции, будут возмещены арендатору арендодателем. Может ли арендатор, не дожидаясь окончания производства работ по всему зданию в целом, возмещать затраты на реконструкцию по мере принятия этапов работ по реконструкции от подрядчиков?

ОТВЕТ

По соглашению с арендодателем арендатор может производить зачет арендной платы в счет понесенных затрат на выполнение неотделимых улучшений, если срок взаимных обязательств наступил.

То есть возможно возмещение затрат на неотделимые улучшения, когда их стоимость подтверждена актом о выполнении очередного этапа работ и наступил срок уплаты арендной платы, установленный договором аренды. От окончания срока всех работ по реконструкции при наличии документально подтвержденного каждого этапа возможность произвести зачет не зависит.