

Пазына Мария Алексеевна, Ермолова Ольга Николаевна

**ФУНКЦИИ АРЕНДЫ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/1/2011/5/6.html](http://www.gramota.net/materials/1/2011/5/6.html)

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

**Альманах современной науки и образования**

Тамбов: Грамота, 2011. № 5 (48). С. 20-22. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/1.html](http://www.gramota.net/editions/1.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/1/2011/5/](http://www.gramota.net/materials/1/2011/5/)

**© Издательство "Грамота"**

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [almanac@gramota.net](mailto:almanac@gramota.net)

аптека. В учреждении работа специалистов с несовершеннолетними носила комплексный характер. Процессы реабилитации и воспитания несовершеннолетних происходили одновременно с их лечением [Там же, с. 17]. Важной составляющей здорового образа жизни является рациональное питание, обеспечивающее правильный рост и формирование организма, способствующее сохранению здоровья и высокой работоспособности.

Его организации специалистами центра было уделено особое внимание. С этой целью, для воспитанников трёх возрастных групп организовано полноценное 5-6 разовое питание в течение дня.

Сегодня центр по-прежнему является одним из ведущих учреждений региона, где с несовершеннолетними лицами проводится комплексная социальная работа.

Таким образом, в системе социальных учреждений Омской области, в 2000-е гг. отмечается процесс формирования, и становления системы различных форм социальной работы с несовершеннолетними группы риска. В регионе на протяжении 2000-х гг. происходило складывание комплексной системы социального обслуживания, охватившей различные категории населения, в том числе и несовершеннолетних. В результате работы специалистов социальных учреждений только в первое десятилетие XXI века у их клиентов, в том числе и несовершеннолетних лиц, наблюдается положительная динамика по всем направлениям развития. У детей и подростков отмечается повышение уровня развития познавательных способностей, позитивных ценностей, выявляются значимые особенности личности. Это позволяет придать позитивный вектор развития личности в подростковом возрасте, снизить остроту негативных проявлений в среде несовершеннолетних лиц, в определённой степени стабилизировать криминальную обстановку. В 2000-е гг. формирующаяся система социальной работы с несовершеннолетними стала важным фактором ресоциализации молодого поколения региона.

#### Список литературы

1. **Вопросы организации государственной социальной поддержки различным типам семей с детьми:** результаты исследовательского проекта. М.: Просвещение, 2003. 549 с.
2. **Материалы Коллегии Министерства труда и социального развития Омской области. Раздел «Профилактика безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних»** (не опубликовано). Омск, 2007.
3. **Организация социально-педагогической работы с молодёжью в летний период:** сб. статей. Тюмень: Изд-во ТМСДЦ, 1998. 103 с.
4. **Отчёт о деятельности ГУ «Омский областной социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних»** (не опубликовано). Омск, 2007. 30 с.

УДК 346

*Мария Алексеевна Пазына, Ольга Николаевна Ермолова*  
*Саратовская государственная академия права*

#### ФУНКЦИИ АРЕНДЫ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ<sup>©</sup>

Аренда прочно вошла в современную систему экономики, являясь основой как для малого и среднего предпринимательства, так и крупного промышленного производства. В аренду сдаются не только земельные участки, офисы, предприятия, но и природные комплексы, месторождения полезных ископаемых, объекты социально-культурного значения, программы для ЭВМ, рабочие места и многое другое. Аренда играет огромную роль и занимает одно из первых мест среди остальных договоров по масштабам распространения и ее важности во всех сферах предпринимательской деятельности.

Аренда может рассматриваться как юридическая, так и экономическая категории. С юридической точки зрения аренда выражается в передаче имущества по договору аренды, общие положения которого регулируются гл. 34 Гражданского Кодекса РФ. В экономическом аспекте аренда является одним из видов экономической деятельности. В этом же значении понятие аренды использует Общероссийский классификатор видов экономической деятельности [3]. В экономической литературе аренду рассматривают в качестве фактора институциональной динамики собственности при переходе к рынку [1].

В науке предпринимательского права в составе экономической деятельности выделяется хозяйственная деятельность, которая в свою очередь включает в себя предпринимательскую. Суть хозяйственной деятельности заключается в производстве, изготовлении материальных ценностей, продвижению их к потребителю, а также в создании необходимых условий для нормального функционирования организации. Предпринимательская деятельность, образуя часть хозяйственной, характеризуется главным образом направленностью на систематическое получение прибыли [10, с. 20-21].

Рассмотрим аренду как вид предпринимательской деятельности. Согласно аб. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ предпринимательской деятельностью является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направ-

ленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Предпринимательской деятельностью аренда является для арендодателя, поскольку он сдает имущество на постоянной основе, что выступает для него источником предпринимательского дохода. Наглядным примером служит договор проката, при котором арендодатель осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 626 ГК РФ). Также распространение получила сдача в аренду офисных, торговых и складских комплексов.

Помимо этого, арендодатель может заниматься другим видом предпринимательской деятельности, например, торговлей, сдавая при этом лишнее имущество в аренду. В данной ситуации квалификация аренды как предпринимательской деятельности зависит от того, кто сдает имущество - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо. Сдача излишков имущества в аренду юридическими лицами будет являться предпринимательской деятельностью. Это объясняется тем, что наше законодательство исходит из того, что деятельностью юридических лиц всегда является предпринимательской. Данная позиция подтверждается в Налоговом Кодексе РФ, где доходы от сдачи в аренду излишков имущества, отнесенные к внереализационным доходам, также будут облагаться налогом на прибыль организаций.

Индивидуальные предприниматели могут сдавать имущество в аренду не только в рамках предпринимательской деятельности, но и как обычные граждане [4]. Это связано с тем, что имущество индивидуального предпринимателя, используемое в предпринимательской деятельности, не обособляется.

Право гражданина сдавать имущество в аренду предоставлено Конституцией РФ, согласно которой, любой гражданин в Российской Федерации, обладающим имуществом, имеет право свободно использовать его для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (п. 1 ст. 34). В настоящее время огромное количество граждан сдает по договору (аренды) найма свои квартиры. Также, граждане могут иметь в собственности нежилое здание, часть помещений которого передано по договору аренды под офисы или склады, а остальная часть может пустовать. Широкое распространение получила сдача в аренду газелей, маскарадных костюмов и другого имущества гражданами, не имеющими регистрации в качестве индивидуальных предпринимателей. Вопрос о том, является ли такая деятельность предпринимательской остается одним из сложных для судебных и налоговых органов.

Некоторую ясность по поводу вышеуказанных ситуаций внес Пленум Верховного Суда РФ в своем Постановлении от 18.11.2004 г. № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем» [7]. Пункт 2 указанного Постановления указывает, что «в тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдало его в аренду или внаем и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход (в том числе в крупном или особо крупном размере), содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство...» [8, п. 2].

Таким образом, гражданин, сдающий свою квартиру, не обязан регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя при выполнении следующих условий: во-первых, имущество приобретено для личных нужд; во-вторых, отсутствует необходимость в его использовании; в-третьих, имущество сдается временно. При этом он обязан в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 208, п. 1 ст. 224 НК РФ заплатить государству 13% от полученного дохода [2, пп. 4 п. 1 ст. 208; п. 1 ст. 224]. Получается, что гражданину, имеющему статус индивидуально предпринимателя, выгоднее сдавать имущество в аренду, позиционируя ее как предпринимательскую деятельность, так как упрощенные системы налогообложения доходов предпринимателя предусматривают более низкую ставку - 6% или 12%. Если же гражданин не имеет статуса предпринимателя, то приобретать имущество специально для сдачи его в аренду не имеет смысла, поскольку меньший размер налоговой ставки нивелируется другими обязательными платежами в бюджетные и внебюджетные фонды.

Позиция Пленума не внесла окончательной ясности в вопросе о незаконном предпринимательстве в виде сдачи имущества в аренду. В частности, не разъяснено понятие «для личных нужд», которое можно трактовать как в целях проживания, так и для извлечения дополнительного дохода; не определено понятие «временно» - месяц, год или иной период времени. Кроме того, в Постановлении Пленума говорится лишь о недвижимом имуществе.

Для правильной квалификации наличия факта предпринимательства, необходимо обратиться к такому признаку предпринимательской деятельности как «систематичность». Как указывается в материалах судебной практики, распоряжение принадлежащем имуществом может рассматриваться как деятельность при систематическом характере совершенных сделок [9].

Действительно, временная сдача имущества в аренду, упомянутая в Постановлении Пленума № 23, противопоставляется систематической, которая, по мнению налоговых органов РФ, является предпринимательской деятельностью [6]. Единое понимание признака систематичности в законодательстве и литературе отсутствует. Мнения сходятся в том, что нельзя определять его с помощью количественного критерия [11, с. 12]. Следует согласиться с мнением профессора П. С. Яни в том, что наиболее подходящим критерием сделок, направленных на систематическое получение прибыли является их неограниченное количество [13]. На-

правленность же на систематичность означает надежду арендодателя заработать прибыль от своих усилий, что не означает обязательность ее получения.

Таким образом, для правильной квалификации деятельности гражданина по сдаче имущества в аренду (внаем) в качестве предпринимательской, необходимо иметь в виду следующее. Во-первых, «самого по себе факта совершения гражданином сделок на возмездной основе для признания гражданина предпринимателем недостаточно, если совершаемые им сделки не образуют деятельности» [5]. Во-вторых, предпринимательская деятельность характеризуется совокупностью признаков; отсутствие одного из них может не образовывать состав незаконного предпринимательства. В-третьих, о наличии в действиях гражданина признаков предпринимательской деятельности могут свидетельствовать, в частности, следующие факты: учет хозяйственных операций, связанных с осуществлением сделок; взаимосвязанность всех совершенных гражданином в определенный период времени сделок; устойчивые связи с продавцами, покупателями, прочими контрагентами [Там же], а также показания лиц, используемое арендованное имущество, расписки в получении денежных средств, размещение рекламных объявлений [12, ст. 20].

Что касается арендатора, то для него аренда не является видом предпринимательства, но играет важнейшую роль в его хозяйственной деятельности. Во-первых, аренда является для него основой предпринимательской деятельности в том случае, если он не имеет возможности или желания приобрести имущество в собственность. Например, аренда автомобилей для оказания услуг такси.

Во-вторых, аренда выступает для арендатора условием осуществления производственной или торгово-реализационной деятельности. Например, организация производит макаронные изделия в принадлежащем им на праве собственности цеху, а для доставки продукции до магазинов использует арендованные грузовики. Также распространена аренда недвижимости под офис компании, магазины и склады.

В-третьих, аренда является для арендатора средством для обеспечения нормального функционирования трудовых отношений. Например, аренда жилых помещений используется для проживания сотрудников организации, столовых для их питания, развлекательных комплексов для отдыха.

В-четвертых, аренда может выступать условием благотворительной деятельности компании, например, аренда залов для встреч ветеранов, игровых комнат для детей.

Таким образом, аренда играет значительную роль в современной экономике, являясь как непосредственно предпринимательской деятельностью, так и деятельностью, опосредующей предпринимательству.

#### *Список литературы*

1. **Вакула В. В.** Аренда как фактор институциональной динамики собственности при переходе к рынку: автореф. дисс. ... канд. эконом. наук. Ростов н/Д, 1999. 122 с.
2. **Налоговый кодекс РФ от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ** // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 31. Ст. 3824.
3. **Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2001 (ОКВЭД) (КДЕС Ред. 1):** введен в действие постановлением Госстандарта РФ от 6 ноября 2001 г. № 454-ст. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
4. **Панфилов Д. С.** Сдача квартиры внаем. Как не платить лишних налогов // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2010. № 12.
5. **Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 17 ноября 2009 г. № 03-04-05-01/808.** Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
6. **Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 7 ноября 2006 г. № 03-01-11/4-82.** Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
7. **Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 18 ноября 2004 г. № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем»** // Российская газета. 2004. № 271.
8. Там же. П. 2.
9. **Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 12.01.2010 по делу № А32-17068/2009-63/260.** Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
10. **Предпринимательское право Российской Федерации:** учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / под ред. Е. П. Губина, П. Г. Лахно. М.: Норма; Инфра-М, 2010. 1008 с.
11. **Предпринимательское право России:** учебник / В. С. Белых, Г. Э. Берсункаев, С. И. Виниченко и др.; отв. ред. В. С. Белых. М.: Проспект, 2009. 656 с.
12. **Сметанин А., Кутаев О.** Аренда жилой недвижимости: налогообложение доходов физического лица // Арсенал предпринимателя. 2010. № 9.
13. **Яни П. С.** Сдача недвижимости внаем как незаконное предпринимательство. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».