



На вопросы
наших читателей
отвечает

Дмитрий
ШИРЯЕВ,
руководитель
направления
судебной практики
аудиторско-
консалтинговой
группы «Уральский
союз»

**Офис был арендован на 11 месяцев.
Сейчас стороны решили пролонгировать
договор на такой же срок.
Придется ли его регистрировать**

Нет, не придется. Если контрагенты продлевают договор, заключенный на срок менее года, на такой же период, то регистрировать его не надо. Этот вывод можно найти в информационном письме Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 (п. 10).

**Может ли организация списать платежи
по договору аренды здания, если
арендодатель еще не зарегистрировал
право собственности на объект**

Да, может. Чиновники Минфина России подтвердили это в письме от 6 мая 2013 г. № 03-03-06/1/15658. Однако вопросы у налоговиков все равно могут возникнуть.

Дело в том, что ранее Минфин выступал против подобных расходов (письмо Минфина России от 1 декабря 2011 г. № 03-03-06/1/791). Чиновники считали такие договоры аренды недействительными. И снимали затраты тех арендаторов, у которых не было копии свидетельства о праве собственности арендодателя на объект.

Однако арбитражная практика по этому вопросу складывалась в пользу компаний. Ведь по Налоговому кодексу РФ право списать арендные платежи никак не зависит от наличия у арендодателя права собственности на объект аренды (постановление ФАС Московского округа от 2 февраля 2011 г. № КА-А40/15635-10). Кроме того, в январе 2013 года ВАС РФ подтвердил: договор, заключенный до момента регистрации права собственности арендодателя, нельзя признать недействительным (п. 10 постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73). А раз так, то арендатор имеет полное право учесть арендные платежи в расходах.

**Подписав акт приемки-передачи
офиса, арендатор тут же установил там
систему видеонаблюдения. В течение
какого срока можно амортизировать
эти затраты, если договор аренды
заключен на два года**

Как правило, системы видеонаблюдения относятся к неотделимым улучшениям. Если арендатор, заручившись согласием арен-