

# Аналитическая Записка для Руководителя ~~РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА~~

№ 812 от 03 мая 2021 года *Риск не только опасности! Риск - это возможности!*

(Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ» с использованием материалов систем Консультант Плюс)

**Назначение аналитической записки** – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу.

## Просрочка внесения арендных платежей

**Для кого (для каких случаев):** Сам просрочил, сам хотел получить пеню за просрочку.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Схема ситуации:** Гражданин, зарегистрированный в качестве ИП, был избран председателем Товарищества Собственников Недвижимости (ТСН). В тот же день между этим ИП и возглавляемым им ТСН был заключен договор аренды нежилых помещений, жизненно необходимых в деятельности Товарищества. Арендную плату ИП назначил в размере 25 000 рублей в месяц.

Второй договор, заключенный между сторонами, был агентский, ИП обязался за небольшое вознаграждение заключить для ТСН договоры на поставку Жилищно-Коммунальных Услуг.

Через полтора года власть в Товариществе сменилась, договор аренды тут же был расторгнут. То ли необходимость в помещениях резко отпала, то ли у нового председателя была своя, более подходящая для деятельности ТСН, недвижимость...

Подсчитал ИП дебет с кредитом и пошел в суд за судебным приказом на взыскание с Товарищества 126 370 рублей 97 копеек долга и почти столько же – 123 162 рубля 74 копейки пени. ТСН долг погасило, но активно возражало против пеней. Пришлось бывшему председателю подавать исковое заявление, умерив при этом свои аппетиты. Теперь ИП просил взыскать с Товарищества 81 852 рублей 50 копеек неустойки за просрочку оплаты по договору аренды (0,1% в день) и 87 500 рублей задолженности по второму агентскому договору.

И тут ТСН выдвинуло встречные требования – признать агентский договор незаключенным.

Суд первой инстанции посчитал факт просрочки оплаты за аренду помещения доказанным и взыскал с Товарищества 81 852 рублей 50 копеек неустойки. ИП торжествовал.

Но этот же суд удовлетворил встречные требования ТСН и признал агентский договор незаключенным, соответственно, во взыскании задолженности по такому договору было отказано. Суд решил, что в агентском договоре не было необходимости. Тут ИП был огорчен.

А вот вторая инстанция прислушалась к доводам ТСН о злоупотреблении правом бывшим ИП-председателем. Поскольку просрочка со стороны арендатора образовалась в период управления Товариществом самим ИП-арендодателем. При этом никаких доказательств объективного отсутствия возможности своевременной оплаты представлено не было. Выходило, что ИП-председатель сам себе настрогал пеней. Второй суд отменил решение первого суда в части взыскания неустойки.

Второй суд так же отменил решение первого суда и в части признания договора незаключенным, поскольку стороны достигли соглашения по всем его условиям, надлежащим образом составили, подписали, печати поставили. Однако, ИП к выполнению обязательств по агентскому договору даже не приступил. Договоры с Ресурсно-Снабжающими Организациями, заключенные в интересах ТСН просто отсутствовали. А значит, и платить вознаграждение ИП-агенту не за что.

Третья инстанция оставила решение суда второго суда в силе.

**Выводы и Возможные проблемы:** Конечно можно будучи ИП сдавать недвижимость в аренду товариществу или обществу, в котором являешься руководителем. Но затягивать с оплатой аренды с целью последующего взыскания жирной неустойки, собственноручно заложенной в договор, слишком самонадеянно. Такое злоупотребление правом не пройдет. И договор на оказание услуг между теми же сторонами тоже заключить никто не запретит. Но услуги, которые фактически не оказаны, оплате не подлежат. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «*Просрочка внесения арендных платежей*».

**Цена вопроса:** Пеня за просрочку договора аренды.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 20.04.2021 N Ф06-2974/2021 ПО ДЕЛУ N А65-2182/2020](#)

## Содержащиеся в ЕГРЮЛ сведения признаны недостоверными

**Для кого (для каких случаев):** Хотелось убежать от долгов, но не вышло...

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Схема ситуации:** Был у ООО Единственный Учредитель и Директор в одном лице. И наступили у ООО трудные дни. Задолжало ООО своему Контрагенту денег. Контрагент не стал ждать оплаты долгов и пошел в суд за взысканием 1 717 731 рубль 75 копеек.

Учредитель-Директор понял, что дело запахло «керосином». Поэтому ещё за два месяца до вынесения окончательного решения по иску Контрагента, Учредитель-Директор разыграл многоходовую комбинацию. 1) Принял в состав участников ООО коммерческую организацию с Сейшельских островов; 2) Новый состав участников назначил Нового Директора; 3) После первых двух шагов Учредитель (уже не Директор) подал заявление о выходе из ООО. Вся «спецоперация» уложилась в один месяц. Ещё через месяц суд решил взыскать с ООО его долг Контрагенту 1 717 731 рубль 75 копеек.

А тут ИФНС совершила осмотр объекта недвижимости, где вроде бы должно было жить ООО. Результат осмотра – запись в ЕГРЮЛ о недостоверности сведений об адресе (месте нахождения) ООО.

Тут уже запах «керосина» почуял и Контрагент ООО. Адрес ненастоящий, новый Директор непонятный. С кого долги получать? Контрагент срочно подал заявление о банкротстве ООО. Сразу же после начала процедуры банкротства в ЕГРЮЛ была внесена запись о недостоверности сведений о новом Директоре ООО. Но в связи с отсутствием средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур банкротства производство по делу о банкротстве было прекращено.

Контрагент категорически не хотел терять 1 717 731 рубль и особенно 75 копеек. Контрагент обратился в суд с новым иском теперь уже к Бывшему (и когда-то Единственному) Учредителю, который так спешно покинул тонущее ООО. Бывший Учредитель, конечно, заявил, что он «ни при делах». Контролирующим лицом после выхода из ООО он не является. В бытность его Директором ООО располагало активами, достаточными для погашения задолженности перед Контрагентом. Одного лишь факта возникновения у ООО долга недостаточно для вывода о том, что этот долг привел к банкротству.

Тем не менее все три судебные инстанции были единодушны. Система СПАРК показала, что Новый Директор является руководителем 60 обществ (такой зиц-председатель Функ из «Золотого телёнка»). И этот «левый» Директор был назначен еще при нахождении Бывшего Учредителя в составе участников ООО. А мы в ответе за тех, кого назначали! Так что – будьте любезны – пройдите к ответу!

Суды решили, это Бывший Учредитель устроил всё так, чтобы в ЕГРЮЛ были внесены заведомо недостоверные сведения о месте нахождения ООО и его новом Директоре. Всё это Бывший Учредитель делал с целью исключения возможности привлечения его к ответственности.

**Выводы и Возможные проблемы:** Возможно, назначение нового фиктивного директора уже после выхода Бывшего Учредителя из ООО, помогло бы Бывшему Учредителю избежать субсидиарной ответственности. Но не факт. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Содержащиеся в ЕГРЮЛ сведения признаны недостоверными».*

**Цена вопроса:** Ответственность за долги своей брошенной Фирмы.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА ОТ 20.04.2021 N Ф07-3040/2021 ПО ДЕЛУ N А56-94841/2018](#)

#### **Наличие регистрации не исключает требования о сносе**

**Для кого (для каких случаев):** Почти обошли Закон, но он заметил и догнал.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Схема ситуации:** А дело было так. Под садовые участки было выделено 5 земельных наделов. Затем, как бы случайно, приблизительно в одно время участки были проданы одному Гражданину. Построены уютные домики, права собственности на которые были легализованы по «дачной амнистии».

Далее, пять участков объединились в один. В администрацию поступило заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства – восьми садовых домиков на земельном участке. Ведения садоводства изменялось на организацию отдыха и общественного питания объектов капитального строительства. Назначенные по этому поводу публичные слушания прошли успешно, вопрос решился положительно.

Садовые домики превратились в гостевые дома, среди них стоял трехэтажный ресторан и несколько хозяйственных построек. Весь, теперь уже единый, комплекс был продан ООО.

Но в ходе, однажды нагрянувшей, проверки было выявлено, что указанные объекты капитального строительства возведены без разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию. Администрация города обратилась в суд с требованием снести самовольные постройки. ООО представило заключение эксперта, согласно которому постройки соответствуют всем нормам и требованиям, угроза жизни и здоровью граждан при эксплуатации данных объектов отсутствует.

Однако, суды пришли к выводу, что заключение эксперта не может однозначно свидетельствовать о безопасности спорных объектов. Возвели, понимаешь, значительные по параметрам нежилые строения. Используют их для организации досуга неопределенного круга лиц. И всё это без получения в установленном законом порядке разрешения на их строительство, без государственной экспертизы проектной документации, без акта ввода в эксплуатацию. Где тут безопасность?!

Совершенно понятно, что у первоначальных собственников земельных участков не было цели использовать участки по их первоначальному назначению. Они же легализовали спорные постройки с использованием механизма упрощенной регистрации права собственности («дачной амнистии»). И сделали это без получения разрешения на строительство зданий, предназначенных для организации отдыха и общественного питания.

При этом данные объекты (ресторан, гостевые дома) являются местом пребывания значительного количества людей. В то время как законодательством установлена обязанность застройщика производить строительство таких объектов недвижимости только при получении разрешения в установленном законом порядке. Так же строго по закону надо вводить в эксплуатацию такие построенные объекты.

В итоге, несмотря на добродушное и положительное заключение экспертизы, суд постановил все объекты самовольного строительства снести.

**Выводы и Возможные проблемы:** Отсутствие «нужных бумажек» (разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию, казалось бы, добротных построек) может в одночасье уничтожить бизнес. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Наличие регистрации не исключает требования о сносе».*

**Цена вопроса:** Стоимость сносимой незаконно построенной недвижимости.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 13.04.2021 N Ф06-2302/2021 ПО ДЕЛУ N А12-36682/2019](#)

**Замечание!** В записке представлены лишь некоторые из документов, поступивших в системы КонсультантПлюс за последнюю неделю. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.