

Аналитическая Записка для Руководителя ~~РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА~~

№ 975 от 15 июля 2024 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.

Хитрые условия в договоре аренды

Для кого (для каких случаев): Для арендных правоотношений.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: В договоре аренды от 01.12.22 г. было предусмотрено, что первые 2,5 месяца Арендатор будет приводить помещение в пригодное состояние. В это время арендная плата составит 37 620 руб., а так-то стоимость аренды гораздо больше - 511 632 руб. В течение первых трех дней после подписания акта передачи Арендатор должен перечислить обеспечительный платеж – 511 632 рубля.

И был в договоре хитрый пункт: арендодатель вправе ограничить доступ к арендуемой площади помещения при несоблюдении арендатором сроков оплаты, а за период, в течении которого доступ арендатора был ограничен, арендная плата взимается в полном размере – 511 632 рубля.

09.12.2022 Арендодатель выставил счет на сумму 37 620 руб. и не дождавшись ни единого рубля от контрагента, 27.12.2022 ограничил Арендатору доступ к объекту. А дальше началось интересное. Не имея доступа в помещение Арендатор не мог его ремонтировать, и соответственно, не начал эксплуатировать. Не видя денег на своих счетах Арендодатель категорически не подпускал Арендатора к объекту.

Через несколько месяцев, по мнению Арендодателя, долг по договору составил 5 439 174 руб. 84 коп., из них 2 926 836 руб. задолженности и 2 512 338 руб. 84 коп. процентов за пользование чужими средствами. 09.06.2023 добавив к требованию ещё и неустойку в размере 1% на сумму задолженности начиная с этой даты и по день фактического исполнения обязательства, Арендодатель отправился в суд.

Суд первой инстанции исходил из того, что взыскание обеспечительного платежа, а также начисление на сумму обеспечительного платежа неустойки после ограничения Арендатору доступа в помещение, фактически лишившего последнего возможности реализовать свои права, свидетельствуют о злоупотреблении правом со стороны Арендодателя и недобросовестном осуществлении гражданских прав.

Суд указал, что обязанность Арендодателя состоит в обеспечении Арендатору пользования вещью в соответствии с ее назначением, договор аренды носит взаимный характер и поскольку Арендодатель в момент невозможности использования помещения по не зависящим от Арендатора обстоятельствам, не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

Суд решил взыскать с ответчика задолженность по арендной плате в размере 31 552 руб. 25 коп. за декабрь 2022 года (за период до перекрытия доступа к объекту), и неустойку с учетом положений статьи 333 ГК РФ в размере 16 038 руб. 25 коп., из них 5 805 руб. 61 коп. за нарушение сроков внесения арендной платы и 10 232 руб. 64 коп. за нарушение сроков по перечислению обеспечительного платежа.

Апелляция сказала: «Ничего подобного!» Договором предусмотрено, что за период отсутствия доступа к объекту плата взимается в полном размере и взыскала с Арендатора весь долг - 2 926 836 руб. Во взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ суд отказал, поскольку договором не предусмотрена возможность начисления процентов за пользование чужими денежными средствами помимо договорной неустойки.

А третья инстанция оставила в силе решение первого суда, поскольку невозможность использования арендованного имущества по обстоятельствам, не зависящим от ответчика, таки освобождает его от исполнения обязанности по внесению арендной платы.

Выводы и возможные проблемы: Договор аренды носит взаимный характер, риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату. В данном случае интересно получилось: с одной стороны, доступ в помещение ограничен из-за неуплаты, и арендатор вроде как сам виноват, а с другой – помещение не отремонтировано и непригодно к использованию по назначению, т.е. арендодатель не исполнил свою прямую обязанность – предоставить годный объект. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«договор аренды носит взаимный характер»*.

Цена вопроса: 5 439 174 руб. 84 коп.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 26.06.2024 N Ф05-1540/2024 ПО ДЕЛУ N А40-2993/2023](#)

Сказ о том, как еврей армянину завод продавал

Для кого (для каких случаев): Для случаев продажи бизнеса.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Эта история является лишь кусочком айсберга, поскольку сделок между двумя бизнесменами было несколько, как и судебных разбирательств по ним. Но мы остановимся на этой. Однажды собственник решил продать знакомому 100 % доли в уставном капитале общества. Стороны заключили договор купли-продажи и удостоверили его нотариально. Доля была продана за 1,85 млн. рублей по номинальной стоимости. Спустя пару лет бывший собственник Завода, он же Продавец, понял, что продешевил. Соблюдя претензионный порядок, он обратился в суд с иском о расторжении договора купли-продажи, мол, деньги за долю от Покупателя так и не получил.

Покупатель возразил, указав, что все это гнусные инсинуации и деньги он передавал. Вот даже в самом договоре написано, что «*наличные денежные средства в сумме 1,85 млн. рублей в качестве оплаты цены по договору переданы и расчет между сторонами произведен полностью*». Кроме того, Продавец собственноручной распиской под текстом договора подтвердил факт получения денег за долю, а Нотариус всё это дело заверил.

На это Продавец ответил, что вообще-то фактически деньги не передавались, а запись в договоре о получении денежных средств осуществлена формально. Это было нужно для нотариального удостоверения сделки. Кроме того, Нотариус не свидетельствовал факт передачи денег Покупателем, а всего лишь удостоверять факт подписей сторон на договоре. И тут еще есть один нюанс. Договор содержал условие о том, что Покупатель должен погасить долг в размере 410 тыс. руб. по арендным платежам за землю, на которой стоит завод. Так вот, это условие, то бишь пункт договора, не выполнено.

Покупатель и тут нашел, чем возразить - долг он погасил вообще-то, перечислив администрации 71 тыс. рублей. Да, сумма меньше, но это потому, что Покупатель не поленился запросить у администрации сведения о размере задолженности по арендным платежам. И ему сказали заплатить столько.

Чтобы окончательно разобраться в вопросе, суд пригласил Нотариуса. Последний подтвердил, что да, деньги передавались, в договоре это указано, расписка есть, подписи сторон есть, а лично подсчитывать деньги или визуально их осматривать он не обязан. Что же касается долга перед администрацией за землю, то это не является предметом договора и условиями сделки. Покупатель так хотел поднять завод «с колен», что дал Продавцу добровольные дополнительные обязательства погасить долги, то есть, пообещал. А Нотариус по просьбе сторон включил это «обещание» в текст договора.

И тут уже, наверное, всем стало понятно, в чью сторону склонилась чаша весов Фемиды. Да, суд отказал в расторжении договора и не вернул завод бывшему собственнику.

Выводы и возможные проблемы: Если стороны договора купли-продажи рассчитываются наличными, то в целях подтверждения получения и передачи денег продавец составляет расписку, которую необходимо подписать. А чтобы минимизировать риск оспаривания подписи на расписке, ее текст должен быть целиком написан продавцом собственноручно. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «*факт оплаты стоимости отчуждаемой доли*».

Цена вопроса: 1,85 млн. рублей.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 08.07.2024 N Ф06-3834/2024 ПО ДЕЛУ N А57-10721/2023](#)

800 тысяч неустойки за зарплатную экономию

Для кого (для каких случаев): Для случаев привлечения к «работе» НПД-шников.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Проводила налоговая камеральную проверку РСВ за 2021 года одного ИП-шника. И выяснила, что у этого ИП совсем мало работников, но зато есть 99 контрагентов-физлиц, применяющих НПД. По итогам проверки она пришла к выводу, что это все работники и доначислила около 1,5 миллиона страховых взносов, 200 тысяч пени и еще 600 тысяч штрафа.

ИП решил оспорить выводы инспекции в суде.

К сожалению для ИП, все оказалось более, чем прозрачно. Согласно ЕРЮЛ ИП оказался одновременно директором ООО, виды деятельности ИП и ООО одинаковые – уборка помещений. Убирали они одни и те же магазины. Только ООО оказывало эти услуги до июля 2021, а ИП - с августа 2021 года.

Из 99 физлиц, с которыми ИП заключил договор об оказании услуг, 53 ранее являлись работниками ООО. Об этом свидетельствовали 2-НДФЛ.

Работникам ООО от представителей ИП поступили предложения по осуществлению регистрации в качестве плательщиков НПД для возможности продолжения работы в качестве уборщиков.

Налоговым органом установлено, что регистрация физических лиц в качестве «самозанятых» произведена незадолго до заключения с ИП договоров об оказании услуг.

Из показаний одних физлиц следовало, что они либо не знали, что являются плательщиками НПД, либо не осуществляли регистрацию в качестве плательщиков НПД, либо зарегистрировались «по просьбе руководства». Другие граждане заявили, что самостоятельно НПД не уплачивали, сослались на менеджеров работодателя, которым предоставили право доступа в приложение «Мой налог». Третьи рассказали, что при переходе из статуса работников ООО в статус плательщиков НПД, взаимодействующих с ИП, в их трудовом порядке существенных изменений не произошло. Договор о возмездном оказании услуг заключался на неопределенный срок, также предоставлялись технические и моющие средства, услуги оказывались ежедневно или по сменному графику, плата за услуги по уборке фиксированная - 450-500 руб./день, оплата оказанных услуг производилась один раз в месяц в период с 25 по 30 число и перечислялась на карту.

Выводы и возможные проблемы: Налоговая обладает большим объемом информации: кто – кем – кому является (директор/учредитель/работник). Вычислить бывших работников и связать их с руководством не составит для нее труда. Если еще и «работники» путаются в показаниях, то они быстро потопят своего «работодателя» с его схемой по экономии зарплатных налогов. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «*физлица не вправе применять НПД в отношении доходов от трудовой деятельности*».

Цена вопроса: Около 2,3 миллионов рублей.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 04.07.2024 N Ф06-4596/2024 ПО ДЕЛУ N А49-8982/2023](#)

Замечание! На нашем Телеграмм-канале «[Чужие грабли. Предупреждён – вооружён!](#)» <https://t.me/HozBezopasnost> есть дополнительные материалы. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.