

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

№ 1052 от 2 февраля 2026 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.

## Кот в мешке

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев заключения договора аренды участка.

**Сила документа:** Постановление арбитражного суда округа.

**Схема ситуации:** Администрация через аукцион передала земельный участок в аренду Обществу. Договор аренды был зарегистрирован. Общество внесло задаток в счет арендной платы, но вот воспользоваться имуществом по назначению не получилось.

На земельном участке «окопался» бывший арендатор, который пытался оспорить аукцион, потерпел неудачу, но не пал духом. Несмотря на судебное решение, постановившее бывшему арендатору собрать вещи и «тикать» с участка, он продолжил там находиться. Приставы тоже подключились, пытаясь выпроводить захватчика с участка, но последний оказался настырнее. По итогу, Общество поинтересовалось, так сказать, у Администрации, приставов и МВД, мол, а что так можно было? Кто-нибудь, прогоните уже этого господина с моей земли. Но ушлый захватчик продолжил занимать участок.

Поскольку претензионный порядок не увенчался успехом, Общество через суд потребовало у Администрации приостановить начисление арендных платежей до фактического освобождения земельного участка, а также взыскать с нее полмиллиона рублей, внесенных ранее в качестве арендной платы. В суде Общество пояснило, что в аукционной документации не было ни слова про то, что участок занят. Да и вообще насколько законно было проводить аукцион в отношении такого участка?

В суде Администрация пояснила, что аукцион проведен правомерно, есть даже решение суда общей юрисдикции о его правомерности. Кроме того, бывший арендатор должен был съехать три года назад, мы ж не виноваты, что он все еще там, а вы участок не осмотрели. Мы получили решение суда об освобождении от этого господина участка и отдали его приставам. Как говорится, на этом наши полномочия всё (с).

Суд заслушал доводы сторон и пришел к выводу, что Общество, подписав договор аренды без возражений, приняло земельный участок в аренду, а значит, должно платить арендную плату. Так говорит ГК РФ. То, что на участке прохлаждается какой-то господин со своим имуществом и постройками, видно невооруженным взглядом. Тут и экспертов звать не надо. А надо что? Правильно! Смотреть глазами. Но поскольку Общество визуальный осмотр участка перед аукционом не осуществило и не проявило должной степени заботливости и осмотрительности, то это его предпринимательский риск. Вины Администрации тут нет. В общем, суд порекомендовал Обществу разбираться с захватчиком самостоятельно и пожелал удачи в этом нелегком деле.

**Выводы и возможные проблемы:** Если бы Общество перед аукционом тщательно навело справки об участке и осмотрело его, то не оказалось бы в такой безвыходной ситуации с котом в мешке. В данном случае вариант один - взыскивать убытки и упущенную выгоду с бывшего арендатора, занявшего участок. Но, учитывая, что с этим господином долгое время не могли решить вопрос все возможные инстанции, то, скорее всего, и здесь он выйдет сухим из воды, например, через банкротство. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«предыдущий арендатор не освободил участок»*.

**Цена вопроса:** 0,5 млн. руб.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 25.12.2025 N Ф06-7904/2025 ПО ДЕЛУ N А55-8131/2025](#)

## Первые ласточки по НДС

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев «появления или увеличения» налогов.

**Сила документа:** Постановление арбитражного суда округа.

**Схема ситуации:** Между Обществом (арендодатель) и Компанией (арендатор) действовал договор аренды нежилого помещения площадью 950 кв. м. Арендная плата была установлена без НДС в связи с применением арендодателем УСН. По условиям договора Общество было вправе в одностороннем порядке не чаще одного раза в год увеличить размер арендной платы не более чем на 4%.

В 2024 году допсоглашением стороны внесли изменения в договор, согласно которым с 1 ноября 2024 г. размер арендной платы по договору возрос до 466 450 руб. Но тут грянул 2025 год, и выяснилось, что Общество стало плательщиком НДС. Сославшись на Закон N 176-ФЗ, Общество потребовало от Компании платить с 1 января 2025 года еще на 5% (НДС) больше, получилось - 489 772 руб. 50 коп.

Компания повторным увеличением арендной платы возмутилась. Повторное увеличение арендной платы, по ее мнению, не допускается ни договором, ни ГК. Первые суды с Компанией согласились.

Но тут на помощь Обществу подоспело [Постановление Конституционного Суда РФ от 25.11.2025 N 41-П](#). Напомним, что в [постановлении](#) указано, что до внесения изменений в законодательство в случае, если стороны не достигли с соблюдением гражданского законодательства соглашения об изменении цены длящегося договора или о его расторжении в связи с изменением после его заключения НДС:

1. Поставщик вправе обратиться в суд за увеличением цены в пределах половины «непредвиденного» НДС, если исполнение договора влечет его имущественные потери, а покупатель, не имеющий права на вычет НДС, отказался изменить договор;

2. Цена, согласованная в договоре с физическим лицом (не ИП), не может быть изменена;

3. Вопрос об увеличении цены применительно к отношениям, связанным с госзакупками, разрешается с учетом особенностей, установленных законодательством о контрактной системе в сфере закупок.

Таким образом, установлению судами подлежат следующие обстоятельства:

- наличие права покупателя (арендатора) на вычет. Если такое право имеется, то цена договора может быть увеличена на всю сумму налога, а не на половину; если не имеется - увеличивается на половину, в связи с чем, риски увеличения налога распределены поровну;

- наличие у поставщика услуги (арендодателя) имущественных потерь в связи с дальнейшим исполнением договора по прежней цене с учетом новой налоговой нагрузки.

В отсутствие исследования и установления данных обстоятельств выводы судебных инстанций о возложении налогового бремени, возникшего вследствие внесения изменений в законодательство, на какую-либо одну из сторон договора будут являться преждевременными.

**Выводы и возможные проблемы:** Это уже второе решение окружного суда, связанное с возникновением (увеличением) НДС и отказом заказчика от изменения договора (увеличения цены на НДС). Получается, исполнитель вправе требовать через суд увеличить цену договора на всю сумму НДС, если заказчик имеет право на вычет, или на половину НДС, если право на вычет у заказчика отсутствует. Исполнителю нужно давить на свои имущественные потери. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2025 г. N 41-П».*

**Цена вопроса:** 23 322,50 руб. ежемесячно.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 26.01.2026 N Ф04-4719/2025 ПО ДЕЛУ N А46-8083/2025](#)

#### **Дата подписания договора по ЭДО и начисление неустойки за предыдущий период**

**Для кого (для каких случаев):** Для начисления неустойки за период до подписания договора по ЭДО

**Сила документа:** Постановление Арбитражного суда округа.

**Схема ситуации:** Два ИП: Поставщик и Покупатель посредством ЭДО заключили договор от 01.03.24. С указанной даты и по 24.05.24 г. состоялись поставки на общую сумму 122 394 рубля 04 копейки. Каких-либо претензий со стороны Покупателя не заявлено. Приемка товара осуществлена без замечаний по качеству и комплектности на основании УПД (СЧФ).

Не дождавшись оплаты, Поставщик начислил договорную неустойку в размере 1% от суммы неисполненного обязательства, что составило 323 120 рублей 16 копеек, и направил в суд.

Первые две инстанции обратили внимание, что фактически договор подписан по ЭДО со стороны Поставщика 03.06.24, а со стороны Покупателя 04.06.24, тем не менее, своими конклюдентными действиями стороны подтвердили заключение договора от 01.03.24 г. на указанных в нём условиях, а значит иск должен быть удовлетворен в полном объеме.

Кассационный суд взглянул на дело немного под другим углом. Из кассационной жалобы следует, что Покупатель получил текст договора только 03.06.24. В соответствии с условиями договора, он вступает в силу с момента его подписания, при этом условий о том, что договор распространяется на ранее возникшие отношения, в тексте нет.

Вместе с тем, спорные поставки имели место ранее даты передачи и подписания договора. УПД, имеющиеся в материалах дела, не имеют указаний на договор, зато содержат сведения о номерах и датах заказов, номерах накладных и номере грузополучателя - которые в материалах дела отсутствуют.

Соответственно, для вывода о том, что данные поставки и их приемка выступали конклюдентными действиями, подтверждающими условия указанного договора, необходимо было установить, что стороны располагали сведениями о его условиях, например, текст договора был передан Покупателю ранее указанной в нем самой даты / ранее дат поставок / ранее совершения иных конклюдентных действий, либо между сторонами имела место иная переписка / переговоры, или существовали предшествовавшие отношения.

В соответствии с пунктом 63 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 N 7, соглашение о неустойке должно быть заключено в письменной форме по правилам, установленным пунктами 2, 3 статьи 434 ГК РФ, независимо от формы основного обязательства (статья 331 ГК РФ). Несоблюдение письменной формы такого соглашения влечет его ничтожность (п. 2 ст. 162, ст. 331, п. 2 ст. 168 ГК РФ).

**Выводы и возможные проблемы:** В данном деле указание апелляции суда о нарушении Покупателем принципа эстоппель и недопустимости доводов о незаконности договора после его исполнения не может быть справедливым в отношении условия о неустойке. Нет доказательств письменного соглашения о ней за период до подписания договора. Дело направлено на пересмотр. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«письменное соглашение о неустойке».*

**Цена вопроса:** договорная неустойка 323 120 рублей 16 копеек.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 26.01.2026 N Ф09-5469/25 ПО ДЕЛУ N А60-12553/2025](#)

**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.