

Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ» с использованием материалов систем КонсультантПлюс



Неотделимые улучшения или приведение объекта аренды в надлежащее состояние?

Для кого (для каких случаев):

Для случаев передачи в аренду объекта с характеристиками, не соответствующими техпаспорту.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО
ОКРУГА ОТ 26.02.2024 N Ф09-9339/22
ПО ДЕЛУ N А50-2172/2022

>> Схема ситуации:

В 2018 году Предприниматель купил помещение и сдал его в аренду Обществу, арендовавшему эту недвижимость ранее. На момент заключения договора входная группа с улицы отсутствовала, и проход осуществлялся через смежное помещение. В техническом паспорте 2011 года и техплане, отраженном в ЕГРН, входная группа была. Отдельным пунктом договора стороны указали, что в случае прекращения договора, арендованное помещение должно быть возвращено в техническом состоянии, соответствующем документам 2011 года.

В 2020 году Общество отказалось от договора аренды, претензию ИП-арендодателя о согласованном устройстве входной группы проигнорировало. ИП заказал работы у третьего лица, а Обществу выкатил претензию о возмещении стоимости ремонта в сумме 425 128 руб. 59 коп. в качестве убытков.

Несмотря на то, что Общество было категорически против, первые две судебные инстанции иск ИП удовлетворили. Условие в договоре есть? Есть! Входной группы на момент возврата помещения нет? Нет!

Кассация же завернула дело на новое рассмотрение. Взыскивая с Общества убытки, суды не исследовали правовое основание возложения на арендатора обязанности выполнить для ИП спорные работы по приведению помещения в соответствие с техпланом 2011 года за свой счет, с учетом положений пп. 4 п. 1 ст. 575 ГК РФ о запрете дарения между коммерческими организациями. Суды не выяснили действительную волю сторон при согласовании спорного условия договора, не определили правовую природу обязательства и не дали ему оценку с точки зрения соответствия требованиям закона.

Выполняя указания вышестоящей инстанции, суды стали рассуждать по-другому и в иске полностью отказали. Они установили, что воля сторон направлена на согласование условия о производстве работ по изменению качественных характеристик объекта с целью устранения отличий характеристик в техпаспорте 2011 года от характеристик, зафиксированных позднее. При этом какого-либо встречного предоставления за выполнение этих работ сторонами не предусмотрено, а дарение, как сказано выше, противоречит ГК РФ.

В данном случае, устройство входной группы, не существовавшей на момент передачи помещения в аренду – неотделимое улучшение. Вопреки доводам ИП, арендатор не принимал на себя бремя несения некомпенсируемых расходов по созданию неотделимых улучшений.



Доводы Предпринимателя о том, что Общество добровольно обязалось привести объект в первоначальное состояние, устранив последствия «недореконструкции» в обмен на сохранение помещения за собой и заключение договора аренды после смены собственника, суды не приняли.

>> Выводы и Возможные проблемы:

Арендодатель может, конечно, включить в договор аренды отдельное условие о восстановлении каких-либо элементов помещения, ликвидированных до заключения договора, однако суды, скорее всего, сочтут это неотделимым улучшением, а договором должно быть прямо предусмотрено, что арендатор выполняет их за свой счет.

Цена вопроса:

425 128 руб. 59 коп.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«возврат арендованного имущества арендодателю».



Эффективное управление или налоговая экономия

Для кого (для каких случаев):

Для случаев передачи полномочий управляющему.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО
ОКРУГА ОТ 28.02.2024 N Ф01-70/2024 ПО
ДЕЛУ N А29-9592/2022

>> Схема ситуации:

Налоговая инспекция проводила выездную проверку в отношении Общества, по итогам которой ООО было оштрафовано на 597 тыс. рублей. Также Обществу были доначислены: налог на прибыль – 3,2 млн. рублей, НДС – 5 млн. рублей, страховые взносы – 7 млн. рублей. В ходе проверки Инспекция пришла к выводу о направленности действий Общества на минимизацию налоговых обязательств путем заключения с Предпринимателем формальных договоров о передаче ему полномочий исполнительных органов Общества и договоров цессии.

ФНС «любит» формально заключенные договора, фактически прикрывающие трудовые, и налоговую экономию «зарплатных» налогов. А тут до кучи с Предпринимателем были заключены фиктивные договоры цессии. Оплату по ним ИП производил из своей «зарплаты», то есть движение денег носит «закольцованный» характер, а счет ИП используется в качестве транзитного. Должники Общества, права требования к которым переданы Предпринимателю, неплатежеспособны, находятся в стадии ликвидации.



Общество с претензиями налоговиков не согласилось и обратилось в арбитражный суд. Суд первой инстанции поддержал Инспекцию и отказал в удовлетворении требований Общества. А вот суды апелляционной и кассационной инстанций с коллегами разошлись во мнениях.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд исходил из того, что заключение спорных договоров между Обществом и Предпринимателем было обусловлено разумными экономическими причинами и целями делового характера. У налогового органа отсутствуют доказательства, что действия Общества были направлены на получение необоснованной налоговой выгоды. Пленум ВАС в своем постановлении № 53 разъяснил, что представление налогоплательщиком в налоговый орган всех надлежащим образом оформленных документов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах, в целях получения налоговой выгоды (получения налогового вычета, уменьшения налоговой базы), является основанием для ее получения, если налоговым органом не доказано, что сведения, содержащиеся в таких документах, неполны, недостоверны или противоречивы. То есть налоговая выгода сама по себе не может рассматриваться в качестве самостоятельной деловой цели. Если суд установит, что главной целью, преследуемой налогоплательщиком, являлось получение дохода исключительно или преимущественно за счет налоговой выгоды в отсутствие намерения осуществлять реальную экономическую деятельность, то в признании обоснованности ее получения может быть отказано. В нашей ситуации общим собранием участников Общества было принято решение об освобождении от должности генерального директора и о передаче его полномочий управляющему – Индивидуальному предпринимателю. Никакой формальности суд здесь не углядел. Экономическая эффективность управления и улучшение показателей финансово-хозяйственной деятельности Общества говорят о разумных экономических причинах и целях делового характера. ИП управлял объективно лучше директора.

Что касается договоров цессии, по которым Общество уступило Предпринимателю право требования к пяти должникам на 20 млн. рублей, то и здесь фиктивности суд не увидел. Договоры цессии носят возмездный характер. Оплата по договорам произведена Предпринимателем в полном объеме. Из выписки по расчетному счету ИП видно: у него имелись иные поступления помимо «зарплаты» от Общества. Суммы полученных денежных средств от Общества и суммы, перечисленные Обществу в оплату цессии, не совпадали размерами. Так что давайте не будем «параноить» о «закольцованности» денежных потоков и искать необоснованную налоговую выгоду там, где ее нет.

>> Выводы и Возможные проблемы:

У налоговых органов передача полномочий директора управляющему – ИП всегда на особом внимании. Но если у компании все подтверждающие документы в порядке, а доход получается не только от экономии на «зарплатных» налогах, то бояться нечего.

Цена вопроса:

15 млн. руб.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«передача полномочий исполнительных органов управляющему».



Я не жадный, я домовитый

Для кого (для каких случаев):

Для случаев оказания юридических услуг.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО
ОКРУГА ОТ 29.02.2024 N Ф06-747/2024 ПО
ДЕЛУ N А06-652/2023

>> Схема ситуации:

Учреждение заключило сразу семь договоров на оказание юридических услуг с ИП: два в августе, три в сентябре и еще парочку в октябре. Заключая договоры на оказание юридических услуг, заказчик рассчитывал на решение вопроса о введении в гражданский оборот объекта "Пристройка – каньон" к существующему корпусу диспансера для размещения системы медицинского радиотерапевтического оборудования. К каждому договору был подписан акт выполненных услуг. Согласно актам ИП произвел: анализ предоставленных документов (правовую экспертизу и анализ судебной практики), сбор, анализ и подготовку документов для узаконения, получение положительного заключения СЭС и пожарников. Объект узаконили. Оплатили на сумму 590 тысяч.

И тут Заказчик «опомнился» и задался вопросом: а что же собственно сделал ИП?! В суд-то были предоставлены только те документы, которые уже были у Учреждения. Каких-либо действий или временных затрат по их подготовке ИП не понес. Учреждение решило, что ИП по факту только исковое написал. И пошло требовать свои деньги в суд.

Первый суд встал на сторону Учреждения, решив, что никаких документов ИП не подготовил и Учреждению не передал.

Вышестоящие суды повнимательнее ознакомились с договорами. Согласно только одному договору ИП должен был передать пожарное заключение и техническую экспертизу. Вот за него с ИП и взыскали 90 тысяч. А вот остальные договоры не содержали положений о необходимости передачи каких-либо документов Заказчику. Результат работ (ввод объекта в гражданский оборот) достигнут. Способ достижения результата работ не был определен сторонами в качестве определяющего при заключении договоров. В такой ситуации нельзя сказать, что отсутствие переданных документов свидетельствует о том, что услуги не оказаны. Тем более, что акты подписаны без возражений, да и все услуги оплачены.

>> Выводы и Возможные проблемы:

Оказание услуг порой сложно доказать, если не документировать каждый шаг. Для отказа от услуг после их фактического оказания нужны веские основания. Чтобы подстраховаться, Заказчик может включить в договор условие о необходимости передачи документов, в отсутствие которых можно было бы говорить про неоказание услуг.

Цена вопроса:

590 тыс. руб.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«неосновательное обогащение переплата
договор оказания юридических услуг».

