

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



Когда за арендные каникулы придётся заплатить

Для кого (для каких случаев):

Для случаев предоставления арендных каникул.

Сила документа:

Постановление арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ
18.03.2025 N Ф09-7941/24 ПО ДЕЛУ N А50-3178/2024

>> Схема ситуации

Общество 20.05.2021 заключило с ИП договор аренды, по условиям которого начисление арендной платы производится от даты начала коммерческой деятельности Общества-арендатора. Под датой начала коммерческой деятельности подразумевается день официального открытия магазина для покупателей и начало их обслуживания.

После регистрации договора и передачи помещения по акту приема-передачи Общество внесло предоплату 500 000 руб. в счет первых месяцев аренды и ушло на каникулы, как бы для подготовки к этому самому началу деятельности. Через 9 месяцев 18.02.2022 г. Общество объявило об одностороннем отказе от договора и потребовало вернуть 500 000 рублей, ведь магазин так и не открылся.

ИП возмутился тем, что арендатор его «поматросил и бросил» и выкатил встречные требования о перечислении арендной платы (с учетом аванса) в сумме 507 060 руб. 97 коп.

Стороны встретились в суде.

Суд первой инстанции, дословно читая условия договора, первоначальный иск Общества удовлетворил, а ИП отказал.

Апелляция и кассация взглянули на ситуацию под другим углом. Обществом не оспаривается факт подписания акта готовности помещения к эксплуатации, а также факт получения его в состоянии, полностью соответствующем условиям спорного договора. Действительно, по условиям договора до даты начала коммерческой деятельности арендатор был освобожден от уплаты арендной платы. При этом толкование договора, предложенное Обществом, ведёт к нарушению баланса интересов, поскольку допускает ситуацию, когда арендатор, не принимающий своевременно необходимых действий для подготовки помещения к осуществлению коммерческой деятельности, может сколь угодно длить "арендные каникулы", пользуясь имуществом безвозмездно в ущерб интересам арендодателя, заключающимся в извлечении прибыли от аренды. Такое поведение есть ни что иное, как злоупотребление правом.

Суд посчитал трехмесячный срок разумным для открытия магазина после получения помещения в аренду и удовлетворил встречный иск ИП-арендодателя частично, взыскав с Общества 357 096 руб. 77 коп. Обществу, соответственно, было отказано.



>> Выводы и Возможные проблемы

Каникулы каникулами, но не надо наглеть. Иначе, так и не начав деятельность в течение разумного, по мнению суда, срока, придется платить за аренду.

Цена вопроса:

полмиллиона то ли с арендатора, то ли с арендодателя.



Срока для поиска в КонсультантПлюс:

«арендные каникулы баланс интересов».



Отказ в приеме декларации из-за номинального директора

Для кого (для каких случаев):

Для случаев представления налоговой декларации в ИФНС.

Сила документа:

Постановление арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ
20.03.2025 N Ф01-6764/2024 ПО ДЕЛУ N А43-5762/2024

>> Схема ситуации

Общество представило в налоговый орган декларацию по НДС. Налоговая инспекция отказалась ее принимать, внося при этом в единый информационный ресурс налоговых органов сведения о компрометации сертификата ключа электронной подписи руководителя Общества. Иными словами, отказ был по причине блокировки сертификата. Общество попыталось оспорить отказ и блокировку в суде. Там налоговики пояснили, что Общество у них давненько «на карандаше», как будто и деятельность не ведет, и ресурсов не имеет, и директор у них какой-то «мутный». На допросе он «ни бе, ни ме, ни кукареку» про родную фирму и электронную подпись. Да он же попросту номинальный. Так что, мы приняли такое решение, имеем право.

Суды первых двух инстанций ИФНС поддержали, ибо запись о компрометации сертификата ключа электронной подписи внесена Инспекцией правомерно, и налоговый орган может применить меры ограничительного, предупредительного и профилактического характера, к которым относятся и оспариваемые действия.

Но суд кассационной инстанции с коллегами не согласился. У ФНС есть Административный регламент 99н, в котором четко прописаны основания для отказа в приеме декларации – отсутствие усиленной квалифицированной электронной подписи руководителя организации-заявителя или несоответствие данных владельца квалифицированного сертификата данным руководителя организации-заявителя. Перечень, вообще-то, закрытый и не надо придумывать ему расширительное толкование. На момент подачи Обществом налоговой декларации по НДС, подписанной усиленной квалифицированной подписью, директор являлся директором Общества. Хоть номинальным, хоть «немазанным сухим».

Основания аннулирования сертификата ключа ЭП перечислены в пункте 6.1 статьи 14 Закона N 63-ФЗ и номинальность директора среди оснований не фигурирует. Вот если бы из владения директора выбыл сертификат ключа проверки электронной подписи или были бы совершены мошеннические действия с



использованием принадлежащей Обществу электронной подписи, тогда можно было бы говорить о скомпрометированности электронной подписи. В данном случае ЭП действовала на момент направления документов, поэтому отказывать в приеме декларации ИФНС не имела права. Законодательство о налогах и сборах не содержит положений, которые позволяли бы налоговым органам в рассматриваемой ситуации отказывать налогоплательщику в принятии налоговой отчетности. Негативная характеристика Общества-налогоплательщика не имеет правового значения на стадии представления в Инспекцию налоговой отчетности и не может служить основанием для отказа в ее принятии.

>> Выводы и Возможные проблемы

Основания для отказа в приеме декларации указаны в статье 80 НК РФ, и положениях Административного регламента 99н. Отказ по каким-либо иным причинам противоречит нормам налогового законодательства, и препятствует налогоплательщику в реализации возложенной на него обязанности по своевременному представлению налоговой отчетности.

Цена вопроса:

нарушенные права
налогоплательщика, его
потраченное время и
нервы.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«компрометация ключа электронной подписи отказ в приеме налоговой декларации».



Ещё раз о том, как передумали арендовать

Для кого (для каких случаев):

Когда передумали заключать договор аренды.

Сила документа:

Постановление арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО
СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 19.03.2025 N Ф06-
1320/2025 ПО ДЕЛУ N А55-7180/2024

>> Схема ситуации

В декабре 2023 два ИП вели переговоры об аренде помещений и прилегающего земельного участка. Переговоры шли успешно, вот только объекты были пока заняты – до 4 февраля 2024 года. ИП ударили по рукам и подписали договор от 5 февраля 2024 года. Будущий арендатор согласно условиям договора, тут же в декабре перевел арендную плату за два месяца: 327 750 руб.

В январе планы у ИП-арендатора изменились. Он направил письмо ИП-арендодателю о том, что передумал: считайте, что мы ничего не подписывали, ну и возвращайте обратно денежные средства. Тот, конечно, ни в какую.

В суде несостоявшийся арендодатель настаивал на двух фактах.



Первый: якобы договор был подписан в конце января, после письма о том, что арендатор передумал. Но с этим суды не согласились, т.к. в платежке в декабре на этот договор уже ссылались.

А второй довод: что договор подписан, помещение передано по акту приему-передачи, т.е. договор исполнен. Считать договор не действительным нельзя. И расторгать его нужно по правилам, указанным в нем: предупредить арендодателя за 90 дней. И с этим доводом суды немного поплутали.

Первый суд решил, что договор и акт подписаны декабре. Т.е. фактически помещение не передано, т.к. в тот момент помещение находилось в аренде у третьих лиц. А значит, договор не действует.

Апелляция возразила, что акт приема-передачи подписан, и арендодатель свои обязательства выполнил. То, что арендатор “передумал” или не пользовался помещением – это его проблемы. Договор действующий, правила расторжения арендатору известны.

Кассация поставила точку в споре. Она согласилась с первым судом о том, что датированный пятым февраля акт, но по факту подписанный в декабре в то время, когда помещение было занято, не может свидетельствовать о передаче имущества арендатору. А значит, договор не действующий.

>> Выводы и Возможные проблемы

Заблаговременное подписание документов не обезопасит арендодателя от отказа арендатора, если арендованное по акту фактически не передано. Ну, и документы, конечно, на будущее лучше не оформлять. Иначе потом доказывай: передано или не передано, платить или не платить.

Цена вопроса:
327 750 руб.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«акт приема-передачи не может подтвердить факт передачи».