

Аналитическая Записка для Руководителя **РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

№ 963 от 15 апреля 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.

Аренда жилья для регистрации в ЕГРЮЛ у плательщика НПД

Для кого (для каких случаев): Для регистрации юрлица по месту жительства директора.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: У одного Общества был единственный учредитель-директор, и больше у него никого не было. После камеральной проверки расчета 6-НДФЛ за 2020 год ИФНС вынесла решение о привлечении налогового агента к ответственности за неправомерное удержание из доходов директора 26 000 рублей в виде штрафа в размере 5 200 руб. И, конечно же, предложила уплатить недоимку.

Не найдя поддержки в вышестоящем налоговом органе Общество обратилось в суд. Зашло Общество издалека. Законодательством не предусмотрено ограничение обложения НПД арендной платы, получаемой физлицом за передачу в аренду жилых помещений юрлицу, которое одновременно является его работодателем, так? Так. А значит выплаты в рамках договора аренды, согласно которому Директор, как плательщик НПД, передал свою квартиру Обществу для регистрации по месту жительства исполнительного органа, подпадают под НПД и не подлежат налогообложению НДФЛ.

Суд первой инстанции стал разбираться. По договору Директор передал Обществу свою квартиру в аренду на 4 месяца по 50 000 рублей за каждый. Директор получил доход в сумме 200 000 рублей, вот чеки из приложения "Мой налог". НПД с этой суммы давно в бюджете. В отличие от нежилых, жилые помещения сдавать работодателю закон 422-ФЗ не препятствует. Суд признал решение ИФНС недействительным.

Апелляционная инстанция с коллегами не согласилась. Жилое помещение предоставлено Директором Обществу в целях, не отвечающих назначению жилого помещения, а именно: для внесения в ЕГРЮЛ адреса государственной регистрации юридического лица, в то время как закон связывает право на уплату НПД именно со сдачей в аренду жилых помещений. Вот если бы целью договора было проживание работников, тогда ладно, но фактическое проживание в данной квартире работников Общества не подтверждено, да и нету в Обществе кроме Директора ни одного работника.

Пункт 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 N 61 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с недостоверностью адреса юридического лица", допускающий регистрацию юридических лиц по месту проживания граждан, не означает возможность применения к спорным отношениям специального режима налогообложения, установленного Законом N 422-ФЗ. Суд апелляционной инстанции обоснованно заключил, что выплаты, произведенные в рамках спорного договора, подлежат налогообложению НДФЛ. Иной подход противоречил бы смыслу и целям, заложенным Законом N 422-ФЗ. Суд оставил доначисления в силе, только штраф снизил до 1 300 рублей.

Суд третьей инстанции согласился, что доходы в спорных правоотношениях следует облагать НДФЛ. Однако обратил внимание на позицию Конституционного суда, согласно которой налогоплательщик не может быть лишен права на определение его действительных налоговых обязательств путем учета уплаченных им налогов, связанных с такой деятельностью. А значит, Инспекция обязана учесть уплату НПД, как уплату НДФЛ. Штраф в итоговом решении снизился до 300 рублей.

Выводы и возможные проблемы: Чтобы применять НПД, жилье надо сдавать именно для проживания. При сдаче в аренду жилья для регистрации юрлиц НПД не применяется, платить следует НДФЛ. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«нпд сдача в аренду жилого помещения»*.

Цена вопроса: 26 000 рублей недоимка, 5 200 рублей штраф.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 28.03.2024 N Ф09-9916/23 ПО ДЕЛУ N А60-29091/2023](#)

Магазинчик в коридоре МКД

Для кого (для каких случаев): Для случаев аренды общего имущества МКД.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Один из жильцов многоквартирного дома обратился с заявлением к Управляющей компании о заключении договора аренды части коридора, расположенного на первом этаже. Жилец, являясь собственником двух квартир в многоквартирном доме, инициировал внеочередное общее собрание, в котором участвовали 74,5% собственников. Голосовавшие приняли решение сдать в аренду предпринимчивому жильцу кусочек коридора площадью 12 кв. м. Жилец этот, будучи ИП, предложил арендную плату в размере 360 рублей в месяц, которые потом УК может использовать на дополнительное озеленение придомовой территории. Ну и поскольку в соответствии с договором управления, заключенным между собственниками и УК, последняя вправе по поручению собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в многоквартирном доме, то с ней и надо заключать договор.

Однако, Управляющая компания в заключении договора Предпринимателю отказала, мотивировав тем, что нужно согласие абсолютно всех жильцов для такой аренды. Тогда ИП обратился в суд с требованием о понуждении заключить договор аренды части общедомового имущества, а именно части коридора на первом этаже. В суде ИП настаивал, что спорный договор считается заключенным с момента принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме. И вообще, ранее он уже арендовал это место, но по решению суда пришлось расторгнуть договор аренды. Но теперь-то все нюансы процедуры получения согласия жильцов соблюдены, так в чем нынче сложности, почему нельзя?

Управляющая компания пояснила в суде, что ИП хочет разместить в коридоре магазин детской одежды, иными словами – торговое помещение. Размещение торгового помещения в многоквартирном доме предполагает перепланировку указанного объекта. Нужно обособить помещение от оставшейся части коридора, оборудовать отдельный вход, то есть изменить параметры объекта. В свою очередь, это приведет к уменьшению площади общего имущества, а уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех-превсех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Это обязательное условие.

И суд с этим обстоятельством согласился. Что же касается требования о понуждении к заключению договора, то, как разъяснил Пленум ВС в своем постановлении № 49, понудить можно, если есть обязанность заключить такой договор. Названная обязанность может быть предусмотрена лишь Гражданским кодексом Российской Федерации либо иным федеральным законом или добровольно принятым обязательством. В данной же ситуации УК заключать такой договор не обязана.

Выводы и возможные проблемы: Для того чтобы предоставить в пользование третьим лицам общее имущество МКД, нужно получить согласие не менее 2/3 голосов. Если при этом производится реконструкция помещения с расширением или надстройкой – тоже 2/3 будет достаточно. А вот если реконструкция приводит к уменьшению площади общего имущества, то нужно получать согласие 100 % собственников. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «*согласие всех собственников аренда общего имущества*».

Цена вопроса: возможность вести предпринимательскую деятельность «дешево и сердито».

Где посмотреть документы: [КонсультантПлюс](#), **Судебная Практика:** [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 28.03.2024 N Ф02-1124/2024 ПО ДЕЛУ N А33-14526/2023](#)

Как заказчик обогатился за счет исполнителя

Для кого (для каких случаев): Для случаев заключения госконтракта.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: В соответствии с законом N 44-ФЗ Акционерное общество объявило конкурс на проведение электронного аукциона на поставку шкафной установки ГРПБ для котельной (приборы для измерения или контроля расхода жидкостей и газов). По результатам проведения торгов победителем было объявлено ООО, с которым 15.02.2022 был заключен контракт, общая сумма контракта составила 17 863 725 руб. Во исполнение контракта АО перечислило ООО денежные средства, ООО поставило товар. Все были довольны: условиями, оплатой, исполнением. Но не довольной осталась Прокуратура!

Установив, что ООО ранее было привлечено к административной ответственности по [части 1 статьи 19.28 КоАП РФ](#), прокурор обратился в арбитражный суд с иском в защиту прав и законных интересов публично-правового образования о признании недействительным контракта от 15.02.2022, применении последствий недействительности ничтожной сделки. Прокурор настаивал, что ООО, предоставив аукционной комиссии недостоверную информацию о своем соответствии установленным извещением требованиям к участникам закупки, допустило прямое нарушение требования, предусмотренного [пунктом 7.1 части 1 статьи 31 Федерального закона N 44-ФЗ](#).

Исполнитель стал оправдываться. Мы все исполнили в срок, несмотря на сложности (начало СВО и необходимость замены части импортного оборудования)! Благодаря нам в отопительном сезоне 2022 г.-2023 г., отоплением было обеспечено около 80% потребителей города, о чем свидетельствуют и публикации в СМИ. Если применить последствия ничтожной сделки, то взыскание 17 863 725 рублей приведет к возникновению на стороне АО неосновательного обогащения, что является недопустимым. Ну а двухсторонняя реституция приведет к нарушению прав неопределенного круга лиц, вызванного остановкой работы котельной, которая осуществляет подачу тепловой энергии в дома жителей городского округа перед отопительным сезоном, что также недопустимо. Следовательно, признание недействительности контракта по одним лишь формальным основаниям не направлено на защиту прав и законных интересов публично-правового образования.

У Заказчика (АО) была своя правда: да мы лично проверяли ООО на момент проведения аукциона, сведений о том, что оно было оштрафовано в реестре не было! Не нужно ничего отменять!

И первый суд внял заказчику с исполнителем. Ну, какая ж защита прав города в отмене контракта, если все от этого контракта только пользу получили?!

Прокуратура не успокоилась. И следующие суды все-таки согласились с ней. Нарушение есть: участник аукциона должен соответствовать [пункта 7.1 части 1 статьи 31 закона N 44-ФЗ](#), т.е. в предшествующие два года не должен быть привлечен к ответственности по ст.19.28 КоАП. Ну да, заказчик не заметил. Но участник сам об этом не сообщил, а значит, проявил недобросовестность.

Ну а раз контракт нужно признать ничтожным, исполнителя признали недобросовестным, двусторонняя реституция невозможна... Пусть тогда будет односторонняя реституция! Суд взыскал с ООО все полученные им деньги: 17 863 725 руб.

Выводы и возможные проблемы: Если участник закупки не соответствует необходимым требованиям, контракт с ним признают ничтожным, применяют двустороннюю реституцию, а если это невозможно – одностороннюю. Так что тут и заказчику нужно быть внимательным, и исполнителю знать обо всех требованиях к участникам закупок. Промолчать - здесь никому не поможет. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «*ничтожный контракт реституция*».

Цена вопроса: 17 863 725 руб.

Где посмотреть документы: [КонсультантПлюс](#), **Судебная Практика:** [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА ОТ 05.04.2024 N Ф03-832/2024 ПО ДЕЛУ N А51-9740/2023](#)

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. **