

# АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ\*

## РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### № 793 ОТ 14 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

#### Эксплуатация арендатором здания без разрешения на ввод в эксплуатацию

**Для кого (для каких случаев):** Арендуешь помещение, а оно не введено в эксплуатацию.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Схема ситуации:** Жило себе ООО, никого не трогало. Держало караоке-бар в арендованном помещении. И вдруг! Пришла Прокуратура с проверкой. ООО такое спокойное – проверяйте, у нас всё в ажуре. А Прокуратура говорит: «Нет, не всё у вас в порядке! А знает ли уважаемое ООО, что арендует оно помещение, которое предназначено проектом под магазин «Электротовары»?» ООО удивилось: «Нам-то с этого что? Может хозяин здания и хотел в этом помещении сделать магазин, но передумал и сдал помещение нам. А мы сделали караоке-бар. Что тут такого?»

Прокуратура погрозила пальцем: «Тут много чего не такого! Помещение не сдано в эксплуатацию! В документах на него значится, что это объект недвижимости, под магазин и готовность помещения 95%. Вы, уважаемое ООО, эксплуатируете объект, который не сдан в эксплуатацию!» ООО опять удивилось: «Так не наша эта головная боль – сдавать чужие объекты в эксплуатацию! Что нам в аренду сдали, то мы и эксплуатируем!» Прокуратура только головой покачала: «Вы это прекратите! Прекратите Закон нарушать! Нельзя эксплуатировать объект недвижимости, не сданный в эксплуатацию! А у вас по объекту народ шастает, беспривязно. А ну как беда какая случится от не сдачи в эксплуатацию?! Вот вам, нарушитель законности, на первый раз, предупреждение! Ещё раз поймаем на этом – пожалееете!»

То ли ООО махнуло рукой на предупреждение Прокуратуры, то ли замоталось и не успело ничего сделать, то ли решило ООО, что оно умнее всех, но караоке-бар продолжал работать. А Прокуратора ничего не забыла, потому что память у неё крепкая. И пришла Прокуратура через пару месяцев посмотреть – как её предупреждение исполняется. Оказалось – никак.

Огорчилась Прокуратура до невозможности от злостного непонимания опасности эксплуатации объекта, не сданного в эксплуатацию. Ну, раз напрямую, через голову, мысль до субъекта правоотношений не доходит, то Прокуратура решила донести её кружным путём – через карман. Некоторые карманом лучше думают, чем головой. Выписала Прокуратура ООО-нарушителю штраф, по-доброму, 250 000 рублей. А по Закону штраф от 500 000 до 1 000 000 рублей. Но некоторые доброты Прокуратур не понимают и не ценят её. Пошло ООО в суд – не соглашаться с Прокуратурой.

В суде ООО заливалось соловьём. Мол давным-давно нерадивые строители не смогли сдать помещение в эксплуатацию и не получили разрешение на ввод в эксплуатацию. Из-за этого собственник помещения не мог зарегистрировать собственность на него. Пришлось собственнику доказывать свои права через суд. «Как следует из данного судебного решения, данный объект недвижимости существует в натуре, срок ввода его в эксплуатацию наступил, степень его готовности согласно кадастровому паспорту составляет 100%. Вина за неполучение разрешения на ввод в эксплуатацию лежит на застройщике, а потому иные лица - граждане, являющиеся фактическими собственниками, лишены возможности зарегистрировать свое право собственности на недвижимое имущество». Этим судебным решением ООО пыталось доказать, что оно ни при делах. Не виновато оно!

Было и другое, более позднее судебное дело по этому помещению. Там Прокуратура пыталась заставить собственника получить разрешение на ввод в эксплуатацию спорного помещения. Так суд отказал Прокуратуре в этом иске. Выходит, что не дело собственника получать разрешение на ввод в эксплуатацию построенного помещения. Это дело строителей. А раз так, то уж тем более не дело ООО, как Арендатора, получать какие-то разрешения по чужому помещению.

Одним словом, ООО считает, «что не является лицом, непосредственно эксплуатирующим объект капитального строительства». Также ООО «указывает на отсутствие угрозы жизни и здоровью людей, настаивает на собственной невиновности».

Пришлось судам по пунктам раскладывать то горе, в которое вляпалось ООО.

Пункт 1. Как действия, так и бездействие, связанные с эксплуатацией объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию – это есть нарушение Закона!

Пункт 2. За это нарушение отвечает лицо, осуществляющее эксплуатацию объекта капитального строительства. И тут ещё надо разобраться – умышленное это нарушение или нет.

Пункт 3. Построенное, реконструированное здание, сооружение можно эксплуатировать только после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения. Это Закон!

Пункт 4. За невыполнение требования пункта 4 и эксплуатацию объекта без разрешения на ввод его в эксплуатацию предусмотрена ответственность и наказание. Часть 5 статьи 9.5 КоАП РФ. Тот самый штраф от 500 000 до 1 000 000 рублей.

Пункт 5. Лица (арендатор и/или арендодатель), виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, подлежат привлечению к административной ответственности в соответствии с частью 5 статьи 9.5 КоАП РФ. Такой вывод уже делал Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ. Выходит, что Арендатор тоже может быть виноват в таком деле.

Пункт 6. При рассмотрении таких дел судам необходимо исходить из того, что нарушителем является лицо, непосредственно осуществляющее эксплуатацию объекта капитального строительства. В том случае, если эксплуатация объекта капитального строительства осуществляется несколькими лицами одновременно, к административной ответственности может быть привлечено каждое из таких лиц, а не только то лицо, которое начало эксплуатировать соответствующий объект первым. Таким образом, нарушителем может быть арендодатель и (или) арендатор, виновные в



эксплуатации здания без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Это уже советы судам от Высшего Арбитражного Суда РФ.

Пункт 7. А кто же у нас эксплуатирует помещение без разрешения на ввод в эксплуатацию? Проверка Прокуратуры чётко и ясно ответила на этот вопрос – ООО! Поскольку согласно требованиям градостроительного законодательства, эксплуатация построенного здания допускается только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, то эксплуатация Арендатором здания без разрешения на ввод в эксплуатацию является самостоятельным основанием для его привлечения к административной ответственности.

Пункт 8. Значит, у нас нарушителем Закона является ООО. Тем более, что ООО уже получало от Прокуратуры предупреждение за это нарушение. Но не исправилось, а продолжило эксплуатацию неправильного помещения, злостно нарушая Закон.

Пункт 9. Нарушитель Закона должен быть наказан. Административное наказание назначено ООО в виде административного штрафа 250 000 рублей, в соответствии с положениями статьи 4.1 КоАП РФ в размере ниже низшего предела, предусмотренного санкцией части 5 статьи 9.5 КоАП РФ.

Вот такая нехитрая цепочка рассуждений суда привела к итоговому решению.

**Выводы и Возможные проблемы:** Ну что Арендаторы? Надо срочно бежать к своему Арендодателю. Проверять, есть ли разрешение на ввод в эксплуатацию в отношении вашего объекта аренды. И озаботьтесь этим вопросом переезжая на новое место. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Эксплуатация арендатором здания без разрешения на ввод в эксплуатацию».*

**Цена вопроса:** Штраф. От 500 000 до 1 000 000 рублей.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 26.11.2020 N Ф09-7015/20 ПО ДЕЛУ N А60-18387/2020](#)

---

### Аренда по заниженной цене

---

**Для кого (для каких случаев):** Директор коварно сдаёт помещения в аренду по заниженным ценам.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Схема ситуации:** Призадумался Акционер одного АО, глядя на Директора АО: «Ой, что-то зря мы его кормим. Маловато пользы от него! А почему пользы мало? Может он её не всю нам, акционерам, сдаёт? Может он себе что-то от этой пользы отгрызает?» И стал Акционер копать вокруг Директора и под ним. И накопал такого материала, что пришлось его сразу в суд нести. Подколотый, подшитый материал был красиво упакован и представлен суду. Вот что накопал Акционер.

Во-первых, Директор сдавал в аренду помещения АО по заниженным ценам. Акционер предположил, *«что общество могло получить доход, который впоследствии мог быть распределен в качестве дивидендов акционеров общества».* Но доход получен не был, дивиденды уменьшились. Фигурально выражаясь, Директор залез в карман к акционерам.

Во-вторых, Директор *«зарегистрировал в помещениях, принадлежащих обществу..., 3 других общества, в которых он же является директором и их учредителем, тем самым предоставив им помещения на безвозмездной основе».* Выходит, что Директор опять ограбил АО и его акционеров.

Итоговый вывод: Директор *«при выполнении им обязанностей директора общества действовал недобросовестно и неразумно, не в интересах общества, что привело к причинению убытков обществу».* С Директора причитается 2 533 649 рублей 80 копеек убытков.

Доводы Акционера показали первому суду весьма убедительными. Суд решил, что Директор должен заплатить за своё коварство. Но остальные суды засомневались и стали копать глубже.

Оказалось, вдруг, что сдача помещений в аренду не значит среди видов деятельности АО. Ни в уставе АО, ни в реестре юридических лиц. Значит, можно сделать вывод *«об отсутствии у директора общества обязанности по поиску потенциальных арендаторов нежилых помещений издательства».* При этом Директором предпринимались действия по сдаче помещений АО в аренду. И АО регулярно получало за эти помещения арендные платежи. Была правда одна загогулина.

Один из арендаторов помещений, ООО, принадлежал самому Директору. Это ООО занималось поддержкой сайта АО в счёт арендной платы. То есть аренда оплачивалась взаимозачётом. Но с другой стороны – своего программиста у АО не было. Все документы оформлены толково и без нарушений. Арендная плата, указанная в договоре аренды с ООО, была ниже остальных, потому что помещение арендовалось на втором этаже, а не на первом.

Остальные фирмы Директора были только зарегистрированы по адресу помещений АО, но сами помещения в своей деятельности не использовали.

В итоге суды сделали выводы, что никаких убытков Директор своему АО не причинил.

**Выводы и Возможные проблемы:** Можно сказать, что Директору повезло. Хотя ситуация была пограничной – прошёл по краю. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Аренда по заниженной цене».*

**Цена вопроса:** 2 533 649 рублей 80 копеек.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 24.11.2020 N Ф09-5700/20 ПО ДЕЛУ N А60-64930/2018](#)

---

**Назначение – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу.**

В записке представлены лишь некоторые из документов, поступивших в системы КонсультантПлюс за последнюю неделю. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.

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

**Информация о разделах предыдущего выпуска Аналитической записки для руководителя № 792 от 07 декабря 2020г.:**

- 1) Судебные акты по делам со схожими фактическими обстоятельствами
- 2) Дивиденды единственному участнику

Заказать необходимый документ можно у персонального менеджера,  
по телефону горячей линии г.Белебей – (34786) 350-00; г.Октябрьский – (34767) 598-81  
на сайте [respectrb.ru](http://respectrb.ru)