

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ*

РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

№ 906 ОТ 06 МАРТА 2023 ГОДА

Запрет на противоречивое поведение

Для кого (для каких случаев): Для случаев истребования несуществующих долгов.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Схема ситуации: ИП-1 совместно с ИП-2 владел просторным помещением, сдаваемым в аренду. Договор между Арендодателем и двумя ИП гласил, что ежемесячная плата составляет 219 450 руб. или по 109 725 руб. каждому из арендодателей. Также договором было установлено, что арендная плата перечисляется на расчетный счет ИП-2. В соответствии с нотариально удостоверенным согласием ИП-1 последний дал согласие ИП-2 на владение, пользование имуществом, а также на получение дохода от его использования.

Продав свою ½ часть помещения, ИП-1 обратился в суд, где заявил, что почти год не получал от ИП-2 свою долю арендной платы. Суд первой инстанции взыскал с ИП-2 неосновательное обогащение в размере 1 097 250 руб., указав, что указанное выше нотариальное согласие ИП-1 не означает отказ от получения части дохода в виде арендной платы.

ИП-2 в суд не явился, возражений не представил, но неожиданно (из-за ненадлежащего уведомления о судебном разбирательстве), узнав о повешенном на него миллионном долге, подал апелляционную жалобу и попросил приобщить к делу контррасчет с приложением подтверждающих документов.

ИП-2 представил копии чеков о перечислении денег на карту ИП-1 на сумму 101 600 руб. Кроме того, он представил нотариально заверенную переписку в мессенджере между ним и ИП-1 по распределению поступившей за спорный период арендной платы. Исследуя переписку, суд установил, что ИП-1 подтверждал в сообщениях получение 875 300 руб. Отвертеться от принадлежности телефонного номера, с которого велась переписка, ИП-1 не смог. Он попытался было настаивать, что суммы относятся к иным правоотношениям между предпринимателями, но ни одного подтверждающего эти иные отношения документа так и не принес.

Суд сурово отметил, что приведенные ИП-1 доводы при наличии длительных отношений, в рамках которых он самостоятельно признавал факт получения спорной суммы посредством направляемых им сообщений в мессенджере "WhatsApp", свидетельствуют о непоследовательности поведения ИП-1, создают неопределенность в реализации прав ИП-2.

Поэтому возражения ИП-1 со ссылкой на отсутствие в деле платежных документов на сумму 875 300 руб. судом отклонены как основанные на противоречивом и недобросовестном (в виде неосмотрительности) поведении (правило эстоппель). Действующим законодательством и сложившейся судебной практикой не допускается попустительство в отношении противоречивого и недобросовестного поведения субъектов хозяйственного оборота, не соответствующего обычной коммерческой честности.

Суд признал поведение ИП-1 недобросовестным и, применив принцип эстоппеля, удовлетворил требования ИП-1 о взыскании с ИП-2 неосновательного обогащения только в сумме 120 350 руб. (1 097 250 руб. - 976 900 руб.).

Выводы и Возможные проблемы: Эстоппель - принцип, в соответствии с которым лицо, действовавшее противоречиво и непоследовательно, лишается права ссылаться на определенные обстоятельства. Требуя денег со ссылкой на отсутствие документов по оплате, помните, что даже переписка в мессенджере может восполнить их отсутствие и наглядно показать непоследовательность ваших действий. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Сообщения в мессенджере эстоппель».

Цена вопроса: 1 097 250 руб.

Где посмотреть документы: [КонсультантПлюс, Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 21.02.2023 N Ф09-9838/22 ПО ДЕЛУ N А76-16125/2021](#)

А за лестницы и коридоры налог уплачен?

Для кого (для каких случаев): Для случаев уплаты налога на имущества с мест общего пользования.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Схема ситуации: Речь пойдет о ситуации, когда законом субъекта установлено, что налог по торгово-офисной недвижимости, объектам общепита и бытового обслуживания определяется из кадастровой стоимости. И когда перечень таких объектов утвержден. В Волгоградской области пока нет ни закона, ни перечня, и в 2023 году мы платим НИО по старинке, трепетно прислушиваясь и присматриваясь к тому, как платят налог исходя из кадастровой стоимости другие регионы.

Общество было одним из 15 участников инвестиционного договора и собственником одного из 52 помещений. Всего здание имело площадь 31 817,9 кв. м, из которых 5084,6 кв. м - площадь помещений общего пользования (лестничные марши, лифты, эскалаторы, внутренние переходы, коридоры, места пребывания посетителей, зоны погрузки, приемные доки общего пользования, общественные уборные и др.). Кусочек, принадлежащий Обществу на праве собственности, составлял 1410,4 кв. м.

Узнав о том, что здание включено в региональный перечень имущества, облагающегося налогом исходя из кадастровой стоимости, Общество, честно указало свое помещение в декларации, заплатило налог, но спать ему спокойно инспекторы не дали.

Проверяющие вычислили долю площадей мест общего пользования (МОП), попадающую в зону ответственности Общества (1410,4 кв. м / (31 817,9 кв. м - 5084,6 кв. м) x 100% = 5,28%). Затем, исходя из этой доли, доначислили НИО 93 478 184 руб. x 5,28% x 1,6% = 78 970 руб., где 93 478 184 руб., как вы понимаете, кадастровая стоимость помещений, оперативно приведенная Обществом к рыночной через суд. Изначально кадастровая стоимость была выше, и сумма доначисленного

Заказать необходимый документ можно у персонального менеджера,

по телефону горячей линии г.Белебей – (34786) 350-00; г.Октябрьский – (34767) 598-81

на сайте aspect24.pro

налога составляла 183 386 руб. С уменьшением кадастровой стоимости ИФНС не спорила, её и 78 970 руб. налога устроило бы, но это категорически не устраивало Общество, поэтому спор дошел до суда.

Пленум ВАС в Постановлении от 23.07.2009 N 64 указал, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества, прямо законом не урегулированы. Поэтому согласно п. 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям применяются нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289, 290 ГК РФ.

В силу ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в МКД наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. В связи с этим собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. Причем право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРН.

Учитывая изложенное, суды пришли к выводу, что Общество несет бремя содержания спорного имущества (уплата налога на имущество, расходы по обеспечению помещений коммунальными услугами) в части соразмерно площади помещений, находящихся в его индивидуальной собственности, и единогласно встали на сторону ИФНС.

Выводы и Возможные проблемы: За места общего пользования не только коммуналку платить надо, но и налоги из кадастровой стоимости, если это установлено субъектом РФ. И факт отсутствия регистрации за кем-либо этих площадей значения не имеет. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Налог на имущество места общего пользования».

Цена вопроса: 78 970 руб.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 22.02.2023 N Ф09-167/23 ПО ДЕЛУ N А50-7465/2022](#)

Когда долги учредителя не дают спать спокойно обществу

Для кого (для каких случаев): Для случаев возникновения долгов у учредителя.

Сила документа: Определение Судебной коллегии ВС РФ.

Схема ситуации: Жило-поживало и добра наживало одно ООО. Но тут беда пришла... откуда не ждали. Оказалось, что на все его имущество (два участка, четыре помещения и здание) наложен запрет на регистрационные действия и действия по исключению из ЕГРН. Подивилось Общество: Отколе это?!

Долгов у ООО действительно не было. Зато было долг у его учредителя. Оказалось, попал учредитель Общества в долговую кабалу: не смог отдать займ на 6,3 миллиона. В ходе судебных тяжб выяснилось, что имущества у учредителя нет, кроме доли 50% в нашем ООО. Суд и наложил арест на долю, ну и заодно на имущество Общества.

Общество в суд. Его логика проста: согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью" общество не отвечает по обязательствам своих участников.

Но суды были непреклонны. Суды трех инстанций исходили из того обстоятельства, что на долю в уставном капитале ООО обращено взыскание, задолженность учредителем перед займодавцем не погашена, в связи с чем погашение установленной судом задолженности возможно путем реализации активов общества в размере, пропорциональном доле учредителя в уставном капитале. Основанием для сохранения обеспечительных мер, наложенных на объекты недвижимого имущества ООО, и для отказа в освобождении имущества от ареста является необходимость правильного определения действительной стоимости доли должника в уставном капитале ООО с учетом спорного недвижимого имущества для удовлетворения требований кредитора, а не обязанность ООО за счет своего имущества отвечать по долгам участника.

Прошло полтора года... Дело, наконец, дошло до Верховного суда, который все и расставил на места.

Гражданин отвечает по своим долгам своим имуществом. Юрицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом ([пункт 1 статьи 26](#) Гражданского кодекса). Согласно [части 2 статьи 56](#) этого же кодекса юрицо не отвечает по обязательствам учредителя или собственника, за исключением случаев, предусмотренных данным [кодексом](#) или другим законом. Таким образом, законом установлено разграничение имущественной сферы общества с ограниченной ответственностью и его участников - на имущество общества не может быть наложено взыскание по личным обязательствам его участников. Однако названные положения закона при вынесении судебных постановлений учтены не были.

Все судебные решения отменили и отправили внимательнее пересматривать.

Выводы и Возможные проблемы: Вот вроде бы прямо написано в Законе: организация не отвечает за долги учредителя! Но не редка ситуация с арестом имущества фирмы по спорам с его участником. Возможно, данное судебное решение поможет организациям отстоять свою позицию. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «На имущество общества не может быть наложено взыскание по обязательствам участников».

Цена вопроса: Арест имущества.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 14.02.2023 N 48-КГ22-25-К7](#)

Назначение – информировать руководителя о рисках (возможностях и опасностях) законодательства, влияющих на его жизнь и работу.

На нашем Телеграмм-канале <https://t.me/HozBezopasnost> есть дополнительные материалы Аналитической Записки. 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 № 905 от 27 февраля 2023г.:

1. Отказ в лицензии повлечет упущенную выгоду
2. Терпение и труд... помогут отстоять свое!
3. Эх, раз, еще раз, еще много, много раз!

Заказать необходимый документ можно у персонального менеджера,
по телефону горячей линии г.Белебей – (34786) 350-00; г.Октябрьский – (34767) 598-81
на сайте aspect24.pro