

## Убытки в размере арендной платы



**Для кого (для каких случаев):** Арендвали помещение для юридического адреса. Не вышло.

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

**Цена вопроса:** Около 70 тысяч рублей.

**Схема ситуации:** Решила Организация сменить себе юридический адрес. Старый юридический адрес отвалился, значит нужен новый юридический адрес себе отрачивать. Нашла Организация Офис-Центр и арендовала у него комнатку. Договор заключила, денежки уплатила и пошла Организация в налоговую инспекцию с заявлением: «Хочу жить и работать по адресу своей арендованной комнатки».

А налоговая инспекция продемонстрировала Организации жест полного отрицания в этом вопросе. Во-первых, оказывается, лежит в сейфе у инспекции письмо от Офис-Центра, в котором написано чётко: «Без моего письменного согласия никого в моих офисах не регистрировать! Замучили эти однодневки!» А согласия от Офис-Центра у Организации и не было. Во-вторых, налоговая инспекция не поленилась и послала дозорного – проверить – есть ли кто по адресу, указанному Организацией в заявлении на новый юридический адрес. За всё время своего дозора дозорный, от налоговой инспекции, сумел познакомиться только с дверью офиса, закрытой на замок.

Из этих двух фактов налоговая инспекция сделала вывод: «И разрешения на регистрацию по указанному адресу у Организации нет, и самой Организации по указанному адресу нет». Вот налоговая инспекция и отказала Организации в присвоении ей нового юридического адреса.

Организация напряглась, но получила от Офис-Центра письмо, разрешающее Организации регистрировать свой юридический адрес в арендованном помещении. Но то ли Организация не очень спешила направить это разрешение в налоговую инспекцию, то ли налоговая инспекция не спешила с рассмотрением заявления Организации, но к моменту принятия решения о новом адресе опять кое-что случилось. В налоговую инспекцию пришло письмо от Офис-Центра с возражением против регистрации Организации в арендованном помещении.

Надо сказать, что это была не единственная «гирька», упавшая на чашу отказа весов решения. Были ещё и другие возражения против регистрации Организации в арендованном помещении. Например, налоговая инспекция направила по этому адресу приглашение Директору Организации «на пару слов». Но приглашение Директору так и не вручили. Не появлялся никто от Организации в арендованном помещении. К тому же оказалось, что Директор Организации вообще из другого региона.

В итоге налоговая инспекция отказала Организации в получении юридического адреса по месту аренды офиса. Это Организацию крайне возмутило: «Я уже столько времени плачу арендную плату за это помещение, а воспользоваться им практически не могу!». И Организация подала в суд иск к Офис-Центру: «Верните мне всю арендную плату, которую я вам уплатила! Потому что я так и не смогла использовать арендованное помещение так как я хотела бы!» Офис-Центр ответил в том смысле, что пользуйтесь помещением на здоровье, но регистрировать в нём юридический адрес я не дам.

Суд этот спор рассмотрел и решил. Во-первых, налоговая инспекция отказывала Организации не только из-за отсутствия согласия Офис-Центра. Организация сама отсутствовала в арендованном помещении. Во-вторых, в договоре аренды не было записано, что Офис-Центр обязуется предоставить Организации адрес аренды в качестве адреса регистрации юридического лица. Поскольку в договоре такой обязанности не было, то не было и мер ответственности за нарушение этой обязанности. В-третьих, никто не мешал Организации пользоваться арендованным помещением, как это делали все арендаторы. Поэтому суд отказал Организации в её требованиях к Офис-Центру.

**Выводы и Возможные проблемы:** Свои цели надо чётко обозначать либо в переговорах, либо в договоре. И тогда очень быстро многое станет понятным до того, как деньги будут потеряны. Потребовала бы Организация от Офис-Центра записать в договор условие о регистрации юридического адреса по месту аренды и всё сразу бы стало на свои места – либо заключили нормальный договор, либо разошлись в разные стороны.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** «Убытки в размере арендной платы».

**Где посмотреть документы:** КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 03.03.2020 N Ф06-57961/2020 ПО ДЕЛУ N А65-15873/2019](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

**Закажите** полную версию документа или  
**подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно