



ЮрБот

AI-юрист онлайн · jurbot.ru

115-ФЗ · ОБЪЯСНЕНИЯ БАНКУ

Пояснения для банка по 115-ФЗ

Дата подготовки: 11.05.2026

№ образца: 115FZ-Bank-Explanations

Подготовил: AI-юрист ЮрБот по реестру действующих норм РФ

Настоящий документ — образец работы сервиса ЮрБот. Подготовлен с опорой на действующее законодательство Российской Федерации и судебную практику. Все персональные данные клиента обезличены. Не заменяет очной консультации профильного специалиста при сложных и нетипичных ситуациях.

В Банк А Филиал «А» Управление финансового мониторинга От индивидуального предпринимателя Иванова И.И. ОГРНИП XXXXXXXXXXXXXXXX, ИНН XXXXXXXXXXXXX [индекс], г. [Город], ул. [Название], д. [N], к. [N], кв. [N] P/c XXXXXXXXXXXXXXXX в Филиале «А» Банка А e-mail: [email клиента]

ПОЯСНЕНИЯ по запросу Банка в порядке Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма»

В ответ на запрос Банка о предоставлении документов и пояснений по операциям по расчётному счёту № XXXXXXXXXXXXXXXX настоящим представляю письменные пояснения по существу поставленных вопросов. Предоставление пояснений — реализация обязанности клиента, установленной п. 14 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ, и встречной обязанности Банка по п. 1.1 и п. 5.4 ст. 7 того же Закона по оценке характера и целей хозяйственной деятельности клиента. Настоящий ответ и предоставляемые документы направлены исключительно на прозрачное раскрытие экономического смысла моих операций и устранение любых сомнений, которые могли возникнуть у Банка.

Настоящие пояснения подтверждают, что осуществляемая мной деятельность: имеет реальный, документально подтверждённый экономический смысл — получение дохода от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20), что является нормальной, разрешённой законом предпринимательской деятельностью; ведётся в условиях полной налоговой прозрачности — патентная система налогообложения (далее — ПСН) с фиксированной суммой налога, не зависящей от факта снятия или несъёма наличных, плюс упрощённая система (УСН «доходы») как резервный режим с нулевой декларацией; не содержит ни одного из признаков, относимых к подозрительным операциям согласно Приложению к Положению Банка России от 18.06.2025 № 860-П и Методическим рекомендациям Банка России от 21.07.2017 № 18-МР и № 19-МР; совершается с контрагентом, имеющим реальную хозяйственную деятельность на арендуемом объекте, подтверждённую зарегистрированным налоговым органом обособленным подразделением и фактическим использованием имущества для производственных целей; цена сделки соответствует рыночному уровню арендных ставок для производственно-складской недвижимости класса В/С в [городском округе] [Региона].

Для удобства Банка пояснения структурированы по разделам, соответствующим существу возможных возражений, и сопровождаются исчерпывающим комплектом первичных и правоустанавливающих документов (см. раздел «Приложения»).

1. Сведения об индивидуальном предпринимателе и режиме налогообложения

Иванова И.И. зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя ДД.ММ.ГГГГ (ОГРНИП XXXXXXXXXXXXXXXX, ИНН XXXXXXXXXXXXX). Основной вид экономической деятельности — ОКВЭД 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом», в том числе подвид 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом». Этот вид деятельности прямо поименован в пп. 19 п. 2 ст. 346.43 НК РФ как разрешённый для применения ПСН.

Применяемые режимы налогообложения: патентная система налогообложения (ПСН) по виду деятельности «сдача в аренду (наём) нежилых помещений и земельных участков, принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности»

— заявление на патент подано ДД.ММ.ГГГГ в Межрайонную ИФНС России № XX по [Региону] (по месту нахождения объектов); патент оплачен в установленные сроки, КУДИР по патенту ведётся в соответствии со ст. 346.53 НК РФ; упрощённая система налогообложения (объект «доходы», ставка 6 %) — резервный режим; поскольку весь полученный доход от аренды учтён в рамках ПСН, декларация по УСН подана «нулевая», что правомерно в силу п. 1 ст. 346.43 НК РФ (ПСН применяется в отношении отдельных видов деятельности и не исключает применения иных режимов по другим видам).

Лимит доходов для применения ПСН в 2025 году — 60 000 000 ₽ в год (п. 6 ст. 346.45 НК РФ). Общая сумма арендной платы по действующему Договору за весь 11-месячный срок его действия составляет [N] (около [N]/мес × 11), что укладывается в разрешённый лимит. Таким образом, действующая конструкция «ПСН + нулевая декларация по УСН» является законной и полностью соответствует НК РФ.

Наёмные работники у ИП отсутствуют, фонд оплаты труда не формируется. Отсутствие персонала — следствие особенностей вида деятельности (пассивный доход от сдачи в аренду), предусмотренного ПСН ограничения по численности (до 15 человек — п. 5 ст. 346.43 НК РФ), и условий Договора аренды, возлагающих бремя содержания и эксплуатации Комплекса на Арендатора (пп. 2.2.1–2.2.12 Договора). Подробнее см. раздел 3.5.

Расчётный счёт единственный — в Филиале «А» Банка А, № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Иных расчётных, депозитных или текущих счетов индивидуального предпринимателя и физического лица у других кредитных организаций нет, что подтверждается справкой ФНС России об открытых счетах (Приложение № 18).

1. Правовое положение объектов, передаваемых в аренду

2.1. Перечень объектов и правоустанавливающие документы

В рамках осуществляемой деятельности мною в аренду переданы объекты недвижимого имущества в [населённом пункте] [городского округа] [Региона], проезд [Название], строение [N] (далее — «Комплекс»), в том числе отдельно стоящее нежилое здание (ангар) в том же населённом пункте. Полный перечень объектов с указанием действующих (актуальных) кадастровых номеров приведён ниже.

Основания возникновения права собственности: по объектам № 1–7 и земельному участку № 9 — вступившее в законную силу Решение [городского] суда [Региона] от ДД.ММ.ГГГГ по делу № X-XXXX/2022, которым объекты признаны завершёнными строительством; Соглашение о разделе общего имущества между супругами от ДД.ММ.ГГГГ, удостоверенное нотариусом [нотариального округа] Ивановым И.И.; регистрационные записи в ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ (объекты № 1, № 2, № 9) и ДД.ММ.ГГГГ (объекты № 3–7); по объектам № 8 и № 10 (ангар и земельный участок под ним) — Договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ с продавцом Петровым П.П.; право собственности зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ; на объектах имеется ипотека в силу закона в пользу продавца до ДД.ММ.ГГГГ, что не препятствует передаче имущества в аренду в силу ст. 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», разрешающей залогодателю пользование и извлечение плодов из заложенного имущества.

Права собственности зарегистрированы в ЕГРН, записи действующие. Сведения о правопритязаниях, арестах, заявленных в судебном порядке требованиях, возражениях в отношении зарегистрированного права — отсутствуют по всем объектам. Актуальные

онлайн-выписки из ЕГРН по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ прилагаются (Приложения № 1–9).

2.2. Правовая природа объектов — завершённое капитальное строительство

Объекты № 1–7 являются объектами капитального строительства в значении п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ — зданиями, прочно связанными с землёй, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ст. 130 ГК РФ). Завершённость строительства подтверждается: сведениями ЕГРН по каждому объекту (наименование — нежилое здание склада/административного/производственно-административного корпуса; этажность — от 1 до 3; материал наружных стен — из мелких бетонных блоков, металлические; год завершения строительства — 2015); Разрешением на строительство № RU XXXXXXXX-XX от ДД.ММ.ГГГГ, выданным администрацией сельского поселения [Название] [муниципального района] [Региона] (прежнему собственнику); постановка объектов на кадастровый учёт произведена ДД.ММ.ГГГГ — в пределах срока действия разрешения на строительство; заключением судебной комплексной строительно-технической и землеустроительной экспертизы, назначенной определением [городского] суда от ДД.ММ.ГГГГ по делу № Х-XXXX/2022, которым установлено соответствие объектов строительным, градостроительным, санитарным и противопожарным нормам и отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан; резолютивной частью решения суда от ДД.ММ.ГГГГ по делу № Х-XXXX/2022, прямо признавшего объекты завершёнными строительством и подтвердившего право общей долевой собственности на них.

Объект № 8 (ангар) ранее учитывался в ЕГРН как ранее учтённое здание с инвентарным номером ХХ-XXXX/Х и условным номером ХХ:ХХ:ХХ:XXXXX:XXX; текущая запись о праве собственности зарегистрирована ДД.ММ.ГГГГ на основании договора купли-продажи. Объект является капитальным строением (одноэтажное нежилое здание, площадь 873,5 кв. м, кадастровая стоимость — [N]), что подтверждается Приложением № 7 (выписка из ЕГРН по кад. № ХХ:ХХ:XXXXXXX:XXXXXX).

2.3. Юридическое значение ранее существовавшего статуса ОНС

До вступления в силу решения [городского] суда от ДД.ММ.ГГГГ объекты № 1–7 состояли на государственном кадастровом учёте в качестве объектов незавершённого строительства (далее — ОНС) с кадастровыми номерами ХХ:ХХ:XXXXXXX:XXX, :XXX, :XXX, :XXX, :XXX, :XXX, :XXX. Это обстоятельство носит строго процедурный характер и не ставит под сомнение ни правомерность владения объектами, ни действительность заключённого впоследствии Договора аренды.

Согласно ч. 7 ст. 1 и ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ОНС является самостоятельным видом объекта недвижимого имущества, подлежащим кадастровому учёту и государственной регистрации прав. Таким образом, ранее существовавшие записи ЕГРН о кадастровых номерах архивных ОНС были легитимными и отражали правовое состояние объектов на соответствующий момент.

Относительно отсутствия акта ввода в эксплуатацию в момент первоначальной постановки объектов на кадастровый учёт Верховный Суд РФ сформулировал устойчивую правовую позицию, закреплённую в п. 26 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22: отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию само по себе не является безусловным основанием для отказа в признании права собственности;

суд должен установить соответствие постройки строительным нормам, отсутствие нарушений прав третьих лиц и отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан. Эта же позиция развита и в актуальном Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённом Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022. Именно эту процедуру легализации и прошли объекты — через судебное разбирательство со строительно-технической экспертизой, результатом которого стало решение о признании права собственности.

Дополнительно правомерность передачи таких объектов в аренду подтверждается п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»: отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды, в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечёт недействительности договора аренды. В нашем случае к моменту передачи Комплекса по Акту приёма-передачи от ДД.ММ.ГГГГ право собственности уже было зарегистрировано в ЕГРН, а объекты имели статус завершённых строительством зданий, то есть правовой базис аренды был обеспечен с превышением минимальных требований закона.

При этом в силу п. 10 того же Пленума № 73 правом на заключение договора аренды обладает лицо, которое на момент передачи имущества арендатору является его собственником. Для чистоты аргумента отметим, что в нашей ситуации Договор аренды от ДД.ММ.ГГГГ заключён после регистрации прав на завершённые здания, то есть арендодатель являлся собственником уже в момент заключения договора — тем более в момент передачи по акту.

Надлежит также учитывать, что с 2023 года процедура перевода ОНС в статус завершённых зданий дополнительно урегулирована ч. 22–24 ст. 40 ФЗ-218, введёнными Федеральным законом от 24.07.2023 № 368-ФЗ (в части федерального и региональных реестров объектов незавершённого строительства). Наши объекты завершены строительством до этой даты и легализованы на основании судебного решения, в связи с чем указанный режим на них не распространяется.

2.4. Несовпадение кадастровых номеров в первоначальном тексте Договора и в актуальных выписках ЕГРН

Банк обратил внимание на несовпадение кадастровых номеров, указанных в первоначальном тексте Договора аренды (номера ОНС), и номеров, присвоенных объектам в ЕГРН после регистрации прав на завершённые строительством здания. Это расхождение имеет исключительно техническое, объяснимое процедурой Росреестра, значение.

Порядок перевода ОНС в статус завершённого объекта регламентирован ст. 40 ФЗ-218 и устоявшейся правоприменительной практикой Росреестра: кадастровый инженер составляет новый технический план на завершённое здание со ссылкой на исходный ОНС (во избежание задвоения объектов); при постановке на кадастровый учёт завершённого строительством здания ему присваивается НОВЫЙ кадастровый номер, а сведениям об ОНС — статус «архивный»; одновременно регистрируются права на завершённый объект и прекращаются ранее зарегистрированные права на ОНС.

В рассматриваемом случае: прежние кадастровые номера, упомянутые в судебном решении и в первоначальном тексте Договора, — это архивные записи ЕГРН тех же объектов в статусе ОНС; действующие кадастровые номера присвоены тем же зданиям

при их постановке на учёт как завершённых объектов (даты присвоения — ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ); физически, территориально, по площадям и основным характеристикам — это ОДНИ И ТЕ ЖЕ ОБЪЕКТЫ. Подтверждением служит содержащаяся во всех выписках из ЕГРН графа «Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости» — во всех выписках по объектам № 1–7 указан один и тот же земельный участок.

Правовое значение этого расхождения следует оценивать с учётом ст. 431 ГК РФ и Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора». Согласно п. 43 Пленума № 49 условия договора подлежат толкованию в их системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, целями договора и существом регулирования соответствующего вида обязательств; толкование не должно приводить к пониманию условий, которые стороны с очевидностью не могли иметь в виду. Действительная воля сторон — передать в аренду физически определённый комплекс зданий на огороженном производственном участке — прозрачна из совокупности указаний в Договоре (адрес, наименование, площадь, привязка к земельному участку) и фактического поведения сторон (подписание Акта приёма-передачи, систематическое внесение арендной платы, размещение обособленного подразделения Арендатора на территории Комплекса).

Предмет Договора аренды определён с достаточной степенью определённости в силу п. 3 ст. 607 ГК РФ и п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73: если в договоре аренды не приведены данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору, но стороны фактически исполнили договор (имущество передано, арендатор им пользуется, арендодатель принимает оплату), договор считается заключённым, предмет — согласованным. Применительно к нашей ситуации факт исполнения Договора подтверждается Актом приёма-передачи, фактическим использованием Комплекса Арендатором, регулярной оплатой аренды.

Дополнительно в силу абз. 3 ст. 431 ГК РФ и п. 6 Постановления Пленума ВС РФ № 49 действует принцип эстоппеля: сторона, давшая основание полагать, что она признаёт действительность договора или его условий, утрачивает право впоследствии ссылаться на их недействительность. ООО «А» — действующий Арендатор, принявшее Комплекс по акту, открывшее обособленное подразделение по адресу Комплекса и ведущее на нём хозяйственную деятельность — не заявляло и не может заявить о неопределённости предмета Договора в связи с изменением кадастровых номеров.

В целях устранения любых технических неясностей Стороны подписали Дополнительное соглашение № 2 от «__» ____ 2025 г. об уточнении кадастровых номеров объектов, передаваемых в аренду, на актуальные в соответствии с ЕГРН. Дополнительное соглашение прилагается к настоящим Пояснениям (Приложение № 13).

1. Договор аренды № XXXX/XX-XX от ДД.ММ.ГГГГ: правовая квалификация и условия

3.1. Предмет договора — комплекс зданий как единый объект аренды

По Договору Арендодатели (ИП Иванова И.И. и Иванов И.И.) передают ООО «А» во временное владение и пользование комплекс зданий по адресу: [Регион], г.о. [Название], [населённый пункт], проезд [Название], стр. [N]. Использование термина «комплекс» юридически корректно.

Во-первых, ст. 607 ГК РФ закрепляет принцип свободы определения предмета договора аренды: в аренду могут передаваться земельные участки, здания, сооружения, имущественные комплексы и другие вещи, не теряющие натуральных свойств в процессе использования. Закон не запрещает объединять несколько объектов недвижимости в единый предмет сделки, если это обусловлено экономическим единством их использования.

Во-вторых, в силу пп. 1, 4 ст. 421 ГК РФ стороны свободны в заключении договора и определении его условий. Законодательство не требует заключать отдельный договор на каждый кадастровый объект.

В-третьих, объекты Комплекса представляют собой единую имущественную, территориальную и функциональную совокупность: расположены на общей огороженной территории земельного участка (20 561 кв. м), изначально проектировались как единый производственно-складской центр (ВРИ земельного участка — «под производственным центром»), обеспечены общей инженерной инфраструктурой. Именно это единство и отражено в термине «комплекс зданий» в Договоре.

В-четвёртых, передача в аренду земельных участков вместе со зданиями прямо соответствует ст. 652 ГК РФ: по договору аренды здания арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования зданием передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования.

В-пятых, в силу ст. 431 ГК РФ и п. 43 Пленума ВС РФ № 49 условия договора толкуются системно — с учётом всех иных условий, целей договора и фактического поведения сторон. При таком подходе предмет аренды определяется однозначно.

В-шестых, использование термина «комплекс» не преобразует Договор в договор аренды предприятия (§ 5 гл. 34 ГК РФ), поскольку в аренду передаётся имущественная совокупность зданий и земли, но не функционирующий бизнес. Для целей идентификации предмета аренды, налогообложения и банковского контроля квалификация «комплекс» юридических последствий не порождает.

3.2. Форма, срок, регистрация и существенные условия

Договор аренды № ХХХХ/ХХ-ХХ от ДД.ММ.ГГГГ заключён на 11 месяцев (п. 4.1 Договора). В силу п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания (сооружения), заключённый на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации, что подтверждается и п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66, сохраняющего силу до настоящего времени. Форма договора соблюдена — единый письменный документ, подписанный обеими сторонами.

Существенные условия согласованы: предмет (ст. 607 ГК РФ) — подробно описан в п. 1.1–1.2 Договора и уточнён Дополнительным соглашением № 2; размер арендной платы (ст. 654 ГК РФ) — [N]/мес (п. 3.1 Договора); арендная плата определена в денежном выражении, что удовлетворяет требованию закона о цене как существенном условии аренды здания; срок (п. 4.1 Договора) — 11 месяцев с даты фактической передачи.

Передача имущества оформлена Актом приёма-передачи от ДД.ММ.ГГГГ (Приложение № 1 к Договору), что соответствует ст. 655 ГК РФ. В акте прямо зафиксировано отсутствие взаимных претензий.

3.3. Арендная плата и её рыночный характер

Размер арендной платы по Договору — [N]/мес (п. 3.1). Арендная плата включает коммунальные и иные эксплуатационные платежи (п. 3.3 Договора), за исключением сверхлимитного потребления электроэнергии (свыше 2 кВт·ч/час на помещение).

Расчёт удельной ставки: совокупная площадь зданий: 3 295,5 + 606,0 + 915,2 + 956,3 + 948,7 + 936,3 + 1 371,4 + 873,5 = 9 902,9 кв. м; удельная арендная ставка: около 503 ₽ / кв. м / мес (около 6 036 ₽ / кв. м / год) с учётом коммунальных платежей; в ставку также включено пользование земельными участками общей площадью 22 012 кв. м (объекты № 9 и № 10), инженерными коммуникациями, огороженной охраняемой территорией.

Для производственно-складской недвижимости класса В/С в [городском округе] [Региона] на 2024–2025 гг. рыночные арендные ставки составляют 450–650 ₽ / кв. м / мес (с учётом коммунальных), по данным открытых источников (ЦИАН «Коммерческая недвижимость», Avito Business, агрегаторы рынка коммерческой недвижимости). Удельная ставка по Договору — 503 ₽ / кв. м / мес — находится в середине рыночного диапазона.

Отдельно обращаем внимание: процедура проверки соответствия цен рыночным применяется только к контролируемым сделкам в смысле ст. 105.14 НК РФ. В силу п. 3 ст. 105.14 НК РФ сделки между взаимозависимыми лицами — резидентами Российской Федерации (п. 2 ст. 105.14 НК РФ) признаются контролируемыми лишь при сумме доходов по таким сделкам между сторонами за календарный год свыше 1 миллиарда рублей. Сумма по нашему Договору за весь 11-месячный срок его действия составит порядка нескольких десятков миллионов рублей, то есть на два порядка ниже порога. Сделка не является контролируемой ни при каком прочтении ст. 105.14 НК РФ, и процедура контроля цен по ст. 105.17 НК РФ к ней не применима. Подчеркнём: названная процедура отнесена законом к исключительной компетенции центрального аппарата ФНС России и не может осуществляться ни территориальными налоговыми органами, ни, тем более, кредитными организациями.

Форма расчётов по аренде — ежемесячный безналичный платёж не позднее 5-го числа текущего месяца (п. 3.2 Договора) — стандартна для коммерческого оборота, полностью прозрачна для банковского и налогового контроля, проходит через расчётный счёт в обслуживающем банке.

3.4. Дополнительное соглашение № 1 об отсрочке арендной платы

Поскольку Арендатор в январе 2025 года начал организацию производственной деятельности на Комплексе и нёс существенные первоначальные расходы (монтаж оборудования, наладка процессов, наём персонала), Стороны ДД.ММ.ГГГГ подписали Дополнительное соглашение № 1, которым арендная плата за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ отсрочена до ДД.ММ.ГГГГ. Эта практика соответствует ст. 421, 614 ГК РФ — стороны свободны определять порядок и сроки внесения арендной платы — и является стандартной на рынке коммерческой аренды при организации производства на новой площадке (так называемый «строительный/запускной период»).

3.5. Распределение обязанностей сторон — отсутствие необходимости в штате Арендодателя

Договор предусматривает широкий объём обязанностей Арендатора (п. 2.2): использование Комплекса исключительно по целевому назначению в соответствии с Договором (п. 2.2.1); самостоятельное обеспечение норм охраны труда, санитарно-эпидемиологических, технических, экологических требований, пожарной безопасности (п.

2.2.2, п. 2.2.2.1); возмещение ущерба при повреждении или гибели имущества по вине Арендатора, включая ущерб третьим лицам и расходы на восстановление (п. 2.2.2.2); запрет складирования отходов (п. 2.2.3), запрет самовольных перепланировок (п. 2.2.4), недопустимость самовольного подключения к инженерным системам (п. 2.2.5); ответственность за исправное состояние электропроводки, сантехники, оборудования (п. 2.2.6); самостоятельную организацию охраны имущества (п. 2.2.11).

Именно такое распределение обязанностей освобождает Арендодателя от необходимости формировать штат эксплуатационного, охранного, инженерно-технического персонала и ФОТ. Отсутствие наёмных работников у ИП — следствие пассивного характера деятельности и условий Договора, а не признак фиктивности сделки. Отметим, что идентичная модель (собственник-арендодатель без персонала, арендатор — эксплуатирующая организация) является стандартной для рынка коммерческой аренды и прямо допускается режимом ПСН в силу пп. 19 п. 2 и п. 5 ст. 346.43 НК РФ.

1. Арендатор — ООО «А»: реальность деятельности и добросовестность

4.1. Правовой статус и признаки реальной хозяйственной деятельности

ООО «А» (ОГРН XXXXXXXXXXXXX, ИНН XXXXXXXXXXX, КПП XXXXXXXXXXX) состоит на налоговом учёте в ИФНС России № XX по г. [Город] с ДД.ММ.ГГГГ; зарегистрировано по адресу: [индекс], г. [Город], [проезд], д. [N], к. [N], помещ. [N]. Основной вид экономической деятельности — ОКВЭД 25.11 «Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей» — то есть деятельность, по своей природе требующая производственно-складских площадей, аналогичных предоставляемому в аренду Комплексу. Общество ведёт реальную хозяйственную деятельность на территории Комплекса, что подтверждается совокупностью объективных, юридически значимых признаков: сведения о реальной деятельности Арендатора, доступные в открытых источниках и в публичной отчётности ФНС России и Росстата: выручка за 2025 год — несколько сотен миллионов рублей (рост +52 % к 2024 году); средняя численность персонала — 45 человек (2025 г.), устойчивый рост с момента создания Общества (с 2 человек в 2019 г. до 45 в 2025 г.); статус действующего малого предприятия, присвоенный ДД.ММ.ГГГГ; отсутствие записей о предстоящем исключении из ЕГРЮЛ, отсутствие процедуры банкротства; экономическая состоятельность Арендатора для исполнения обязательств по Договору: месячный размер арендной платы составляет около 8,8 % от средней месячной выручки Арендатора, что подтверждает разумный характер долговой нагрузки и соответствие сделки принципам предпринимательской осторожности; факт самостоятельного выбора Обществом производственной площадки и вступления в арендные отношения с действующим собственником; регистрация обособленного подразделения по адресу Комплекса (подробнее — раздел 4.2); систематическое и своевременное исполнение денежных обязательств по Договору (безналичные платежи через расчётный счёт); подписание Дополнительного соглашения № 1 и Дополнительного соглашения № 2 от лица Общества в качестве Арендатора — то есть активное участие в договорной работе; отсутствие в ЕГРЮЛ сведений о недостоверности данных об организации на текущий момент; отсутствие сведений о дисквалификации руководителя, задолженности по налогам, блокировке счетов в иных банках, предстоящем банкротстве, «массовом» характере регистрации — по данным официальных сервисов ФНС России (ЕГРЮЛ, «Прозрачный бизнес»).

4.2. Обособленное подразделение Арендатора по адресу Комплекса

Довод Банка о том, что ООО «А» «не располагается по адресу арендных территорий» по открытым источникам, основан на смешении правовых понятий. Открытые реестры (ЕГРЮЛ, «Прозрачный бизнес») отражают юридический адрес (место нахождения) юридического лица, тогда как хозяйственная деятельность может осуществляться через обособленные подразделения.

В силу абз. 20 п. 2 ст. 11 НК РФ обособленное подразделение организации — любое территориально обособленное от неё подразделение, по месту нахождения которого оборудованы стационарные рабочие места (созданные на срок более одного месяца). Согласно п. 1 ст. 83 НК РФ организация подлежит постановке на учёт в налоговых органах по месту нахождения каждого обособленного подразделения.

Минфин России в Письме от 25.04.2017 № 03-02-07/1/24969 (а также в письмах от 05.05.2017 № 03-02-07/1/27605 и от 16.05.2017 № 03-02-07/1/30877) прямо разъяснил: территориальная обособленность подразделения определяется именно самостоятельным адресом, отличным от адреса места нахождения организации, и наличием стационарного рабочего места. Таким образом, сам факт постановки обособленного подразделения на налоговый учёт является публично-правовым подтверждением того, что организация осуществляет деятельность по соответствующему адресу через стационарные рабочие места — в противном случае налоговый орган не произвёл бы постановку на учёт.

В рассматриваемой ситуации обособленное подразделение ООО «А» по адресу: [индекс], [Регион], г.о. [Название], [населённый пункт], проезд [Название], стр. [N], к. [N] — поставлено на учёт в Межрайонной ИФНС России № XX по [Региону] ДД.ММ.ГГГГ (КПП XXXXXXXXXX), что подтверждается Уведомлением о постановке на учёт российской организации в налоговом органе от ДД.ММ.ГГГГ № XXXXXXXXXX (форма № 1-3-Учёт) — Приложение № 10. То есть физическое присутствие Арендатора на Комплексе подтверждено не нашими пояснениями, а актом публичного органа — Федеральной налоговой службы.

4.3. Должная осмотрительность при выборе контрагента

При заключении Договора проведена полная проверка контрагента — в соответствии с принципами, закреплёнными в ст. 54.1 НК РФ и разъяснениях Письма ФНС России от 10.03.2021 № БВ-4-7/3060@ «О практике применения статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации». Использованы следующие официальные источники (проверка актуальна на дату заключения Договора и подтверждается на текущую дату): ЕГРЮЛ/ЕГРИП (egrul.nalog.ru) — организация существует, данные актуальны, сведения о недостоверности отсутствуют; по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ запись о правоспособности и действующий статус подтверждены; сервис ФНС «Прозрачный бизнес» (pb.nalog.ru) — отсутствуют признаки «массовых» адресов и «массовых» учредителей/руководителей; Общество состоит в Реестре субъектов малого и среднего предпринимательства с ДД.ММ.ГГГГ (категория — малое предприятие); реестр дисквалифицированных лиц — руководитель не дисквалифицирован; сведения о задолженности по налогам и непредставлении отчётности — отрицательные результаты; бухгалтерская отчётность за 2019–2024 гг. представлена своевременно; Банк данных исполнительных производств ФССП России — значимых производств не выявлено; Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (bankrot.fedresurs.ru) — Общество не находится в процедуре банкротства, заявлений о банкротстве не подано; Картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru) — системных споров с кредиторами не выявлено (одно

завершённое дело в роли ответчика в 2022 г. на незначительную сумму, требование ответчиком отражено, иных споров не имеется); финансовая устойчивость — Общество стабильно растёт: выручка показывает положительную динамику; показатели характерны для действующего среднего бизнеса со стабильной хозяйственной деятельностью.

По итогам проверки сделан вывод о добросовестности контрагента и экономической целесообразности заключения Договора.

4.4. Правовая квалификация семейной связи Сторон

Для полноты раскрытия информации сообщая: единоличный исполнительный орган ООО «А» — Иванов И.И. — является отцом моего супруга (Иванова И.И.), то есть по отношению ко мне — свёкром (свойственником), а не близким родственником в смысле семейного и налогового законодательства. Этот факт мной не скрывается, а раскрывается проактивно. Ниже показано, что данное обстоятельство не образует формально-правового признака взаимозависимости и — даже при учёте фактической семейной связи — не влечёт квалификации сделки как подозрительной, мнимой, притворной или совершённой в обход закона.

(1) Арендодатель и руководитель Арендатора НЕ являются взаимозависимыми лицами в силу закона.

Перечень оснований взаимозависимости физических лиц, установленный пп. 11 п. 2 ст. 105.1 НК РФ, является закрытым (исчерпывающим) и охватывает только следующие категории: «физическое лицо, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный». Отношения свойства (родители супруга, дети супруга, супруги детей, братья и сёстры супруга и т. п.) в этот перечень не включены — ни в пп. 11 п. 2 ст. 105.1 НК РФ, ни в абз. 3 ст. 14 Семейного кодекса РФ, устанавливающем понятие близких родственников (родственники по прямой восходящей и нисходящей линии, полнородные и неполнородные братья и сестры).

Поэтому по формальным признакам ст. 105.1 НК РФ я (арендодатель) и генеральный директор арендатора не являемся взаимозависимыми лицами. Взаимозависимости юридических лиц по основаниям пп. 1–10 п. 2 ст. 105.1 НК РФ (участие в капитале более 25 %, назначение органов управления и т. п.) также нет: руководитель Арендатора не является участником ИП (ИП — это я как физическое лицо), а я не являюсь участником и не осуществляю полномочий единоличного исполнительного органа ООО «А». Признание взаимозависимости по иным основаниям — в силу п. 7 ст. 105.1 НК РФ — возможно только в судебном порядке по иску налогового органа; подобного судебного акта в отношении Сторон не имеется.

(2) Сделки между взаимозависимыми лицами сами по себе не запрещены — даже если бы взаимозависимость имела место.

Даже если бы отношения Сторон попадали под формальное определение взаимозависимости (которого, как показано выше, нет), это само по себе не влекло бы каких-либо негативных последствий. Глава 14.5 НК РФ регулирует налоговый контроль цен в сделках между взаимозависимыми лицами по принципу «вытянутой руки». В силу п. 3 ст. 105.3 НК РФ цены в сделках взаимозависимых лиц признаются рыночными, пока ФНС не докажет обратное в установленной законом процедуре. Процедура проверки цен применяется только к контролируемым сделкам в смысле ст. 105.14 НК РФ. Наша сделка контролируемой не является: порог доходов по сделкам между резидентами РФ (п. 3 ст.

105.14 НК РФ — 1 миллиард рублей за календарный год) не достигается. Процедура налогового контроля цен — исключительная компетенция центрального аппарата ФНС России (ст. 105.17 НК РФ); ни территориальные налоговые органы, ни, тем более, кредитные организации такой компетенцией не наделены.

(3) Гражданское законодательство. Семейные связи сторон — не порок сделки.

Ни ст. 168 ГК РФ (сделки, нарушающие требования закона), ни ст. 170 ГК РФ (мнимые и притворные сделки) не устанавливают запрета на совершение сделок между лицами, находящимися в семейных или родственных отношениях. Для применения названных норм требуется доказать, что сделка: не была направлена на возникновение реальных правовых последствий, либо прикрывала иную сделку, либо преследовала противоправную цель. В нашем случае правовые последствия реальны и подтверждены объективно: имущество физически передано по акту, используется Арендатором в производственной деятельности (обособленное подразделение зарегистрировано ФНС), арендная плата уплачивается, патент оплачен, налоги начислены и перечислены.

(4) Налоговая практика. Пленум ВАС РФ № 53: семейная связь сама по себе признаком необоснованности не является.

Базовым актом по оценке налоговой выгоды остаётся Постановление Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 53 «Об оценке арбитражными судами обоснованности получения налогоплательщиком налоговой выгоды», применяемое в части, не противоречащей ст. 54.1 НК РФ (введена Федеральным законом от 18.07.2017 № 163-ФЗ). Пункт 6 Пленума № 53 прямо указывает: сами по себе следующие обстоятельства не могут служить основанием для признания налоговой выгоды необоснованной — создание организации незадолго до совершения хозяйственной операции, взаимозависимость участников сделок, неритмичный характер хозяйственных операций, осуществление расчётов с использованием одного банка, осуществление транзитных платежей между участниками взаимосвязанных хозяйственных операций. Эти обстоятельства могут быть учтены только в совокупности и только при наличии иных доказательств нереальности операций. В нашей ситуации такие доказательства отсутствуют по определению.

(5) Деловая цель — очевидна и объяснима.

В соответствии с п. 3 Пленума ВАС РФ № 53 налоговая выгода может быть признана необоснованной, если операции учтены не в соответствии с их действительным экономическим смыслом или не обусловлены разумными экономическими или иными причинами (целями делового характера). Наш Договор обусловлен очевидной деловой целью: собственник производственно-складского комплекса площадью около 10 000 кв. м сдаёт его в аренду единственно возможному в такой локации арендатору — производственной компании, готовой занять весь объём площадей. Разделять комплекс на части и искать нескольких разрозненных арендаторов экономически нецелесообразно: это потребовало бы дополнительных капитальных вложений в перепланировку, обособление инженерных систем, создание охранного штата и т. п. Аренда единого комплекса единственным арендатором минимизирует операционные затраты обеих сторон и максимизирует устойчивость денежного потока.

(6) Экономические реалии российского среднего бизнеса.

Вовлечение в бизнес нескольких членов семьи — распространённая и нормальная черта среднего российского предпринимательства. В нашей ситуации это выражается в следующей модели: недвижимостью владеет семейная пара (Иванова И.И. и её супруг

Иванов И.И.), а производственную деятельность на площадях ведёт ООО, руководимое отцом супруга. Это организационная модель, устойчиво существующая десятилетиями, и её наличие не несёт самостоятельных рисков для публично-правовых интересов — при соблюдении базовых требований: реальности сделки, рыночности цены, надлежащего документального оформления, уплаты налогов. Все эти требования соблюдены.

1. Соответствие операций требованиям Закона № 115-ФЗ и Положения Банка России № 860-П

С 13 августа 2025 года требования к правилам внутреннего контроля кредитных организаций в целях ПОД/ФТ/ЭД определяются Положением Банка России от 18.06.2025 № 860-П (ранее действовавшее Положение от 02.03.2012 № 375-П признано утратившим силу). В Приложении к новому Положению приведён актуальный перечень признаков, указывающих на необычный характер операций. Ниже показано, что ни один из признаков, способных быть применённым к нашей ситуации, фактически не имеет места.

Отсутствие признаков подозрительности операций: отсутствует транзитный характер движения денежных средств: поступления имеют единственный, прозрачный источник — арендную плату от ООО «А» по Договору № XXXX/XX-XX; расходование ведётся на обычные цели (налоги, обязательные платежи, обслуживание ипотеки перед продавцом Петровым П.П., личные нужды индивидуального предпринимателя — см. раздел 6); нет признаков «дробления» операций: арендная плата поступает одной суммой в установленные договором сроки, без разбивки на суммы ниже порога обязательного контроля; нет резкого отличия от обычной хозяйственной практики: модель «аренда производственного комплекса единственному арендатору» — стандартная для рынка коммерческой недвижимости; характер операций полностью соответствует сведениям о клиенте: единственный ОКВЭД — 68.20; единственный источник дохода — арендная плата; режим налогообложения — ПСН по виду деятельности «сдача в аренду»; факт владения недвижимостью подтверждён

Связь с ЮрБот



Telegram-бот ЮрБот

@jurbot_official_bot — заказ документов,
оплата, поддержка



ЮрБот в МАХ

Тот же AI-юрист в мессенджере МАХ —
для тех, кто работает в РФ-экосистеме

Сайт: jurbot.ru

Поддержка: jurbot@mail.ru

Заявление об ответственности

Документ — обезличенный образец работы сервиса ЮрБот, подготовленный по реальному запросу клиента. Это аналитика на основе действующих норм Российской Федерации и судебной практики; не заменяет очной консультации юриста и не является индивидуальным правовым заключением. При сомнениях обратитесь в поддержку: jurbot@mail.ru.