

Сдача жилых помещений в наём: предпринимательство или нет?

Научный руководитель – Усанова Виктория Александровна

Мельниченко Максим Александрович

Студент (бакалавр)

Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, Волгоград, Россия
E-mail: *maxbestof777@mail.ru*

Статья 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) предпринимательскую деятельность определяет как самостоятельную, осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг, лицами, зарегистрированными в установленном законом порядке, если иное не предусмотрено ГК РФ [1]. Таким образом, признаками предпринимательской деятельности являются:

- самостоятельность деятельности, которая означает свободу предпринимателя в выборе направлений и методов работы, независимость принятия решений;
- её рисковый характер, т.е. ситуация неопределенности относительно вероятного получения прибыли или убытков, когда принимающий решение, не будучи в состоянии однозначно предвидеть, добьется он прибыли или понесет убытки, оказывается перед выбором какого-либо из альтернативных вариантов решения [11];
- направленность на систематическое получение прибыли;
- зарегистрированность в установленном порядке.

В настоящее время нет четкого порядка для определения той или иной деятельности, как предпринимательской, что порождает проблемы в правоприменительной, в том числе судебной практике. В частности, существует такая проблема: является ли сдача жилых помещений в наём предпринимательской деятельностью или нет?

В том случае, если собственник осуществляет сдачу жилых помещений внаём без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, правоохранительные органы, осуществив проверки, могут признать в определенных случаях данную деятельность предпринимательской и привлечь лицо к административной или уголовной ответственности. Сдать свое имущество внаем (аренду) — право собственника п. 2 ст. 209 ГК РФ. Вопрос только в том, когда действия этого собственника можно признать предпринимательской деятельностью, а когда — нет.

Согласно п.2 Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 18 ноября 2004 года №23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации денежных средств или иного имущества добытого преступным путем» в тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдало его в аренду или внаем и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход (в том числе в крупном или особо крупном размере), содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство [1], а также письмам Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 6 июля 2004 г. № 04-3-01/398 «О сдаче помещений в аренду (наем)» [4], Управления Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве от 10 октября 2003 г. № 27-11н/56495 [5], Управления Федеральной налоговой службы по городу Москве

от 6 сентября 2006 г. № 28-11/80621@ [6], сдача квартиры внаем выступает одним из способов реализации законного права гражданина на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом и не является предпринимательской деятельностью. В Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.10.2006 г. № 18 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» указано, что отдельные случаи продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, не образуют состав данного административного правонарушения при условии, если количество товара, его ассортимент, объемы выполненных работ, оказанных услуг и другие обстоятельства не свидетельствуют о том, что данная деятельность была направлена на систематическое получение прибыли. Доказательствами, подтверждающими факт занятия указанными лицами деятельностью, направленной на систематическое получение прибыли, в частности, могут являться показания лиц, расписки в получении денежных средств, выписки из банковских счетов лица [2].

На практике же сложилась неоднозначная позиция по поводу признания сдачи жилых помещений внаём предпринимательской деятельностью. В решениях судов разных уровней за 2016-2017 годы [7;8] собственники, сдающие жилье внаём, были признаны виновными в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.14.1 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее по тексту КоАП РФ). Но существуют также решения судов [9;10], в которых суды становились на противоположную позицию и не признавали сдачу жилья в наём предпринимательской деятельностью, и прекращали административное производство по ч.1 ч.14.1 КоАП РФ, в связи с отсутствием состава административного правонарушения в действиях лиц.

Таким образом, в настоящий момент существует две диаметрально противоположные позиции судов относительно признания предпринимательской деятельностью сдачи внаем жилого помещения и этот факт зависит от конкретных обстоятельств дела. При признании деятельности по сдаче жилых помещений внаём предпринимательской, должны учитываться не только признаки закрепленные ст. 2 ГК РФ, но и иные предусмотренные подзаконными нормативно-правовыми актами положения.

Источники и литература

- 1) "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017)// "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994 г.
- 2) Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 N 23 (ред. от 07.07.2015) "О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве"// "Российская газета", N 271, 07.12.2004 г.
- 3) Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.10.2006 N 18 (ред. от 09.02.2012) "О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях"// "Российская газета", N 250, 08.11.2006 г.
- 4) Письмо МНС РФ от 06.07.2004 N 04-3-01/398 "О сдаче помещений в аренду (наем)" // СПС КонсультантПлюс.
- 5) <https://moskv.ru/laws/fulltext/show/id/2132/>. Дата обращения: 25.02.2018 г.
- 6) https://www.glavbukh.ru/npd/edoc/97_84949. Дата обращения: 25.02.2018 г.
- 7) Решение по делу № 05-0058/420/2017: <http://mos-sud.ru/ms/420/act/as/?id=8335784&year=2017>. Дата обращения: 22.02.2018 г.

- 8) Решение по делу № 5-937/2016: <http://sudact.ru/regular/doc/Kq0QoJYa621X/>. Дата обращения: 22.02.2018 г.
- 9) Решение по делу №12-8/2016: <http://sudact.ru/regular/doc/yLaHcfqJMkdP/>. Дата обращения: 22.02.2018 г.
- 10) Решение по делу № 5-457/2017: http://71.perm.msudrf.ru/modules.php?name=sud_de&op=sd&number=395838&delo_id=150000. Дата обращения: 22.02.2018 г.
- 11) Предпринимательское право Российской Федерации: учебник / отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма: ИНФРА-М, 2011. – 1008 с.