

Правовой разбор: взыскание ущерба с арендатора при отсутствии описи имущества, вопросы регистрации договора и налоговых последствий

1. Краткая постановка вопроса

Арендодатель-физическое лицо сдавал имущество (судя по описанию — жилое помещение с обстановкой) по договору на 11 месяцев, в простой письменной форме, без подробной описи передаваемого имущества, без нотариального удостоверения и без государственной регистрации. Арендатор выехал, имуществу причинён ущерб с примерной оценкой 10 000 руб., на связь не выходит. Арендодатель налог с дохода от сдачи в аренду не декларировал и не уплачивал. Требуется оценить: (а) реальность взыскания ущерба, (б) квалификацию требования (договорное/деликтное), (в) последствия отсутствия госрегистрации и нотариального удостоверения, (г) размер возможного штрафа ФНС и стоимость экспертизы, (д) сроки.

Ниже разбор построен так, что по каждому спорному аспекту приводятся **обе конкурирующие позиции** с указанием условий их применения, а завершается каждый раздел практическим выводом.

Раздел I. Реальность взыскания стоимости повреждённого имущества при отсутствии подробной описи

1.1. Исходная нормативная база

Обязанность арендатора вернуть имущество в надлежащем состоянии прямо установлена законом независимо от того, есть ли в договоре опись:

- **п. 1 ст. 622 ГК РФ** — «при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором»;

- **п. 2 ст. 616 ГК РФ** — арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, если иное не установлено договором;
- **п. 1 ст. 611 ГК РФ** — арендодатель обязан передать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества;
- **п. 3 ст. 612 ГК РФ** — арендодатель не отвечает за недостатки, которые были оговорены в договоре, заранее известны арендатору либо **должны были быть обнаружены арендатором при осмотре и проверке исправности имущества при заключении договора или при передаче в аренду.**

Последняя норма — ключевая «контркарта» в руках арендодателя: если арендатор при приёмке не зафиксировал недостатки, презюмируется, что он принял имущество исправным (иначе он обязан был оговорить дефекты).

1.2. Версия 1 (жёсткая): без описи и акта приёма-передачи взыскание маловероятно

Суть позиции. Бремя доказывания по требованию о возмещении убытков лежит на истце (ст. 56 ГПК РФ; п. 1 ст. 15 ГК РФ, п. 1, 5 ст. 393 ГК РФ). Истец обязан доказать: 1. факт наличия арендного правоотношения; 2. состояние имущества **на момент передачи** арендатору; 3. состояние имущества **на момент возврата** (либо невозврата); 4. причинно-следственную связь между поведением арендатора и ухудшением состояния; 5. размер убытков.

Конструкция **п. 1 ст. 622 ГК РФ** предполагает **сравнение двух состояний**. Если состояние на входе не зафиксировано (нет описи, нет фотографий, нет акта), то сравнить не с чем, и, следовательно, невозможно доказать, что конкретное повреждение возникло **в период аренды**, а не существовало ранее или возникло после выезда арендатора.

Когда эта версия побеждает: - имущество «старое», бывшее в употреблении, без чеков и документов о приобретении; - между выездом арендатора и обнаружением повреждений прошло время, доступ в помещение имел арендодатель (или иные лица); - при возврате помещения арендодатель подписал акт без замечаний либо принял ключи и не зафиксировал претензии письменно; - свидетелей передачи/возврата нет.

Типичная аргументация суда в таком случае: «истцом не доказано, что указанные повреждения возникли в период действия договора и по вине ответчика; наличие повреждений само по себе не свидетельствует о ненадлежащем исполнении ответчиком обязательств».

1.3. Версия 2 (мягкая): отсутствие описи не блокирует взыскание

Суть позиции. Описи имущества в законе как обязательного условия договора нет. Перечень существенных условий аренды (ст. 606, 607, 432 ГК РФ) описи не содержит; применительно к зданию/сооружению ст. 651 ГК РФ также не требует описи. Соответственно, отсутствие описи — не порок договора, а лишь **дефект доказательственной базы**, восполнимый иными доказательствами (**ст. 55 ГПК РФ** — объяснения сторон, показания свидетелей, письменные и вещественные доказательства, аудио- и видеозаписи).

Ключевой «страховочный» аргумент — **п. 5 ст. 393 ГК РФ**: «Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. Суд не может отказать в удовлетворении требования кредитора о возмещении убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, на том лишь основании, что размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учётом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства». Эта норма воспроизведена и в **п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25**.

Сюда же примыкает **п. 2 ст. 1064 ГК РФ** (если иск строится как деликтный): лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения, если докажет отсутствие своей вины. То есть **вина арендатора презюмируется**, а не доказывается арендодателем; арендатор обязан доказать, что повреждения возникли не по его вине. Аналогичная презумпция — **п. 1 ст. 401 ГК РФ** для договорного обязательства (лицо, не исполнившее обязательство, несёт ответственность, если не докажет отсутствие вины).

Чем восполняется отсутствие описи (допустимые доказательства): - фотографии и видеозаписи состояния имущества до сдачи и после возврата, включая метаданные съёмки (**ст. 77 ГПК РФ**, оценка — **ст. 67, 71 ГПК РФ**); - переписка с арендатором (мессенджеры, e-mail, СМС), в том числе **признание арендатором факта повреждения** — самостоятельное доказательство, а при отсутствии требования письменной формы (см. раздел III) — допустимое без ограничений; документы, полученные посредством электронной связи, прямо допускаются **п. 2 ст. 434 ГК РФ**; - показания свидетелей: соседей, членов семьи, сотрудников управляющей компании/ТСЖ, риелтора, который сдавал объект (**ст. 69 ГПК РФ**); - документы о приобретении имущества (чеки, договоры, гарантийные талоны) — доказывают наличие вещей и их стоимость;

- акт осмотра, составленный с участием незаинтересованных лиц (например, представителя управляющей организации) сразу после обнаружения повреждений; - **материалы проверки, проведённой полицией** (заявление, объяснения, постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, справка КУСП) — свободное доказательство, полученное без затрат; - заключение специалиста/эксперта — если оправдано экономически (см. раздел V).

Когда эта версия побеждает: - имущество новое либо приобретено незадолго до сдачи, есть чеки; - есть фото/видео до сдачи; - арендатор в переписке фактически признал повреждение или обещал «компенсировать»; - повреждения очевидны и описаны в акте, подписанном сразу при возврате; - свидетели подтверждают, что до сдачи имущество было исправно.

1.4. О «нормальном износе» и об учёте амортизации

Арендодатель вправе требовать возмещения **сверх нормального износа** (п. 1 ст. 622 ГК РФ). Практика исходит из того, что возмещению подлежит **стоимость восстановления без неосновательного улучшения положения потерпевшего**: взыскивается либо рыночная стоимость повреждённой вещи с учётом износа, либо стоимость восстановительного ремонта — по критерию наименьших, разумно необходимых расходов (**п. 2 ст. 15 ГК РФ**, по аналогии с изложенным в **п. 1 ст. 246 ТК РФ** подходом «не ниже стоимости по данным бухгалтерского учёта с учётом степени износа»). Замена старого предмета на новый за счёт ответчика не допускается.

1.5. Практический вывод по Разделу I

Версия	Когда применяется	Итог
Жёсткая	нет ни описи, ни фото, ни свидетелей, ни письменных признаний; арендатор скрылся и возражает	вероятность удовлетворения — низкая; риск отказа полностью
Мягкая	есть хотя бы 2-3 вида доказательств из перечня п. 1.3; арендатор не является в процесс и не опровергает	вероятность удовлетворения — от средней до высокой; при заочном решении — высокая

Ключевое: в вашей ситуации решает не опись, а **совокупность «дешёвых» доказательств**, которые ещё можно собрать: переписка, фото, свидетели, материалы полицейской проверки. Именно на их сбор нужно направить усилия в первую очередь.

Раздел II. Квалификация требования: нарушение договора или причинение вреда

2.1. Договорная конструкция

Обязанность вернуть имущество в надлежащем состоянии — **договорная** (п. 1 ст. 622 ГК РФ во взаимосвязи с п. 2 ст. 616 ГК РФ). Её нарушение — неисполнение обязательства, влекущее возмещение убытков по **ст. 15, п. 1 ст. 393 ГК РФ**. Ответственность строится по **п. 1 ст. 401 ГК РФ**: арендатор отвечает, если не докажет отсутствие вины.

Дополнительно **п. 2 ст. 622 ГК РФ** даёт арендодателю самостоятельное требование: если арендатор не возвратил имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать **внесения арендной платы за всё время просрочки**; если эта плата не покрывает убытков — потребовать их возмещения. **П. 3 ст. 622 ГК РФ** устанавливает, что при предусмотренной договором неустойке за несвоевременный возврат убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором (штрафная неустойка по умолчанию).

Практическое значение для вашего дела: плату «за время просрочки» можно требовать только если арендатор фактически не вернул помещение (не вывез вещи, не передал ключи, не освободил объект). Если он выехал и вернул ключи, основание для взыскания арендной платы за период после выезда отсутствует — остаётся только требование о возмещении ущерба.

2.2. Деликтная конструкция

Повреждение чужого имущества — классический деликт (**ст. 1064 ГК РФ**; вред, причинённый имуществу гражданина, возмещается в полном объёме лицом, причинившим вред). Условия: вред, противоправность, причинная связь, вина (презюмируется, **п. 2 ст. 1064 ГК РФ**).

Практическое преимущество деликтной конструкции: вина причинителя вреда предполагается, и именно ответчик должен доказать её отсутствие. Однако это преимущество в значительной степени нейтрализуется тем, что и по договорной модели действует схожая презумпция (**п. 1 ст. 401 ГК РФ**). Кроме того, моральный вред за нарушение имущественных прав по общему правилу не компенсируется (**ст. 151, п. 2 ст. 1099 ГК РФ**; ср. **постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33**), поэтому «бонуса» в виде компенсации морального вреда ни одна из конструкций не даёт.

2.3. Конкуренция исков: две конкурирующие позиции

Позиция А (доминирующая в арбитражной и общей практике): если вред причинён **в связи с исполнением договора** (имущество находилось у арендатора во владении на основании договора, а повреждение является нарушением обязанности по возврату имущества в надлежащем состоянии), применяются **договорные нормы** — ст. 622, 393, 15 ГК РФ; деликтный иск в такой ситуации не подлежит удовлетворению как вытекающий из того же правоотношения. Основание: обязательство имеет договорный источник, а ст. 1064 ГК РФ носит субсидиарный (восполнительный) характер по отношению к специальному регулированию.

Позиция Б (альтернативная, поддерживается частью практики): потерпевший вправе выбрать деликтное основание, в частности когда: - вред причинён **после прекращения договора** (например, арендатор, утратив титул владения, продолжает удерживать или повреждает вещь); - вред причинён **имуществу, не являвшемуся предметом договора** (например, повреждено имущество арендодателя, находившееся в помещении, но не переданное в пользование арендатору); - вред причинён **умышленными действиями**, выходящими за пределы обычного исполнения договора.

Условия применения каждой: позиция А — базовый сценарий «арендатор повредил переданное ему в аренду имущество»; позиция Б — когда требуется обойти договорные ограничения (например, сокращённый договорный срок предъявления претензий) или когда договорное правоотношение отсутствует или уже прекращено.

2.4. Практический вывод по Разделу II

Для вашего дела практическая разница минимальна: и по договорной, и по деликтной модели вина арендатора презюмируется, размер возмещения определяется по одним и тем же правилам (**ст. 15, п. 5 ст. 393 ГК РФ**), а бремя доказывания факта вреда и причинной связи остаётся на арендодателе. **Рекомендуемая тактика — заявить требование по договорному основанию (ст. 622, 393, 15 ГК РФ) и во втором абзаце искового заявления указать деликтное основание (ст. 1064 ГК РФ) в качестве альтернативного** — это не создаёт рисков и покрывает случай, если суд сочтёт, что на момент повреждения договорное обязательство уже прекратилось. Дополнительно имеет смысл «застраховаться» требованием из **ст. 1102, 1105 ГК РФ** (неосновательное обогащение) — на случай, если суд по каким-то причинам сочтёт договор незаключённым (см. раздел III).

Раздел III. Отсутствие государственной регистрации и нотариального удостоверения: правовые последствия

3.1. Срок 11 месяцев и государственная регистрация

Нормативная рамка: - п. 2 ст. 609 ГК РФ — договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом; - п. 2 ст. 651 ГК РФ — государственной регистрации подлежит **только** договор аренды здания или сооружения, заключённый **на срок не менее года**; такой договор считается заключённым с момента регистрации; - п. 2 ст. 674 ГК РФ — договор найма жилого помещения, заключённый на срок **не менее одного года**, подлежит государственной регистрации; - ч. 1 ст. 51 **Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»** — государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством регистрации договора; ч. 2 ст. 51 — при найме жилого помещения на срок не менее года регистрируется возникающее обременение; ч. 4 ст. 51 — заявление подаётся не позднее одного месяца со дня заключения договора.

Позиция, закреплённая практикой: договор аренды (найма) недвижимого имущества, заключённый на срок **менее одного года**, государственной регистрации не подлежит и считается заключённым с момента подписания. Это разъяснено применительно к нежилым помещениям в **информационном письме Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»** и воспроизведено в практике арбитражных судов, складывающейся вокруг **постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды»**.

Вывод по вашему вопросу: срок 11 месяцев **находится ниже годового порога**, поэтому ни договор аренды помещения, ни договор найма жилого помещения государственной регистрации не требовал. Отсутствие регистрации в вашем случае — **не нарушение**, а правомерное следствие срока.

Оговорка о рисках «переквалификации срока». Практике известны ситуации, когда договор, формально заключённый на 11 месяцев, фактически продлевался на тот же срок (автоматическая пролонгация) и в результате суммарный срок пользования превышал год. По преобладающему подходу для целей регистрации значение имеет **срок, указанный в договоре**, а не фактический период пользования; продление договора на новый срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ) не превращает его в договор, требовавший регистрации. Однако

если в договоре прямо предусмотрена автоматическая пролонгация на неопределённый срок либо суммарный срок фактически превысил год и стороны оформляли дополнительные соглашения, — возникает спорная ситуация, и защита строится через **п. 5 ст. 166, п. 3-4 ст. 432 ГК РФ** (принцип эстоппель: сторона, принявшая исполнение, не вправе ссылаться на незаключённость).

3.2. Гипотетический сценарий: если бы регистрация требовалась

Даже если бы суд признал договор подлежащим регистрации и незарегистрированным, последствие — **не ничтожность**, а признание договора **незаключённым** (п. 2 ст. 651 ГК РФ: «считается заключённым с момента такой регистрации»). Для вашего дела это означало бы: - невозможность ссылаться на **ст. 622 ГК РФ** напрямую; - но сохранение права на иск о **неосновательном обогащении** в размере сбережённой арендной платы (**ст. 1102, п. 2 ст. 1105 ГК РФ** — по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование) и на **деликтный иск по ст. 1064 ГК РФ** о возмещении стоимости повреждённого имущества.

То есть даже в самом неблагоприятном сценарии арендодатель **не утрачивает защиту полностью**, а лишь меняет правовое основание иска.

3.3. Письменная форма и её несоблюдение

- **п. 1 ст. 609 ГК РФ**: письменная форма обязательна, если договор заключён на срок более года либо хотя бы одной стороной является юридическое лицо. В вашем случае (два физических лица, 11 месяцев) письменная форма **не обязательна**, но она соблюдена — это только улучшает положение арендодателя.
- **п. 1 ст. 651 ГК РФ**: для договора аренды **здания или сооружения** письменная форма в виде единого документа обязательна, а её несоблюдение влечёт **недействительность** договора. Эта норма применяется именно к зданиям и сооружениям; в отношении **помещений** в практике такой автоматической недействительности не выводится (подход, закреплённый информационным письмом Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53).
- **п. 1 ст. 162 ГК РФ**: при несоблюдении обязательной письменной формы стороны лишаются права ссылаться на **свидетельские показания** в подтверждение сделки и её условий, но **не лишаются права приводить письменные и другие доказательства**. Эта норма у вас **не применяется** (форма не обязательна), поэтому **свидетельские показания допустимы** — в том числе для подтверждения условий аренды и состояния имущества.

3.4. Нотариальное удостоверение

- **п. 1 ст. 163 ГК РФ:** нотариальное удостоверение сделки обязательно в случаях, указанных в законе, либо в случаях, предусмотренных соглашением сторон.
- **п. 3 ст. 163 ГК РФ:** если удостоверение обязательно (в силу закона или соглашения) и не соблюдено — сделка **ничтожна**.
- **п. 1 ст. 165 ГК РФ:** несоблюдение нотариальной формы, когда она обязательна, влечёт ничтожность сделки; в предусмотренных случаях допускается судебное признание сделки действительной (п. 2 ст. 165 ГК РФ).

Для договора аренды (найма) недвижимости закон нотариального удостоверения не устанавливает — ни ст. 609, ни ст. 651, ни ст. 674 ГК РФ такого требования не содержат. Следовательно, отсутствие нотариального удостоверения **не влияет ни на действительность вашего договора, ни на возможность судебной защиты**. Единственное исключение — если в самом тексте договора стороны **прямо оговорили**, что он подлежит нотариальному удостоверению: тогда несоблюдение этого условия влечёт ничтожность по п. 3 ст. 163 ГК РФ (и это нужно проверить по тексту договора в первую очередь).

3.5. Практический вывод по Разделу III

1. Срок 11 месяцев **выводит договор из-под требования о госрегистрации** (п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 674 ГК РФ, ч. 1-2 ст. 51 Закона № 218-ФЗ). Отсутствие регистрации не порок.
2. Отсутствие **нотариального удостоверения** правового значения не имеет, если нотариальная форма не была оговорена самим договором (п. 1, 3 ст. 163 ГК РФ).
3. Даже в наихудшей гипотетической версии («договор незаключён») арендодатель сохраняет иск: неосновательное обогащение (ст. 1102, 1105 ГК РФ) + деликт (ст. 1064 ГК РФ).
4. Если договор содержал условие о нотариальном удостоверении — необходимо проверить этот пункт буквально; при его наличии консультация требует корректировки тактики (в первую очередь — использование п. 2 ст. 165 ГК РФ либо переквалификация иска в деликтный).

Раздел IV. Налоговые последствия неуплаты НДФЛ с арендного дохода

4.1. Обязанности арендодателя-физического лица

- **п. 1 ст. 208, п. 1 ст. 209 НК РФ:** доходы от сдачи имущества в аренду (наём) — объект обложения НДФЛ;
- **п. 1 ст. 224 НК РФ:** с 2025 года действует прогрессивная шкала — 13 % при налоговой базе до 2,4 млн руб., 15 % — от 2,4 до 5 млн руб. и далее по возрастающей;
- **подп. 1 п. 1, п. 2 ст. 228 НК РФ:** физическое лицо, получившее доход, по которому налог не был удержан налоговым агентом, **исчисляет и уплачивает НДФЛ самостоятельно**;
- **п. 1 ст. 229 НК РФ:** декларация по форме 3-НДФЛ подаётся **не позднее 30 апреля** года, следующего за годом получения дохода;
- **п. 4 ст. 228 НК РФ:** уплата налога — **не позднее 15 июля** года, следующего за отчётным.

Арендатор-физическое лицо (не являющийся индивидуальным предпринимателем и не имеющий статуса налогового агента в этом качестве) НДФЛ не удерживает, поэтому вся ответственность лежит на арендодателе.

4.2. Составы правонарушений и санкции

Норма	Состав	Санкция
ст. 119 НК РФ	непредставление декларации	штраф 5 % не уплаченной в срок суммы налога за каждый полный или неполный месяц просрочки, не менее 1 000 руб. и не более 30 % указанной суммы
п. 1 ст. 122 НК РФ	неуплата (неполная уплата) налога в результате занижения базы и иного неправильного исчисления	штраф 20 % от неуплаченной суммы
п. 3 ст. 122 НК РФ	те же деяния, совершённые умышленно	штраф 40 % от неуплаченной суммы
ст. 75 НК РФ	пени за каждый календарный день просрочки	для физических лиц — 1/300 ключевой ставки Банка России за весь период просрочки (п. 4 ст. 75 НК РФ; повышенный размер 1/150 для

Норма	Состав	Санкция
		организаций с 31-го дня к физическим лицам не применяется)
ст. 113 НК РФ	давностный срок привлечения к ответственности	3 года со дня совершения правонарушения либо со следующего дня после окончания налогового периода, в котором оно совершено
ст. 111, 112, 114 НК РФ	отсутствие вины / смягчающие обстоятельства / снижение штрафа	при наличии хотя бы одного смягчающего обстоятельства штраф уменьшается не менее чем в два раза (п. 3 ст. 114 НК РФ)

О ст. 129.1 НК РФ («неправомерное несообщение сведений налоговому органу», штраф 5 000 руб., при повторе — 20 000 руб.): эта норма применяется за неисполнение конкретных обязанностей по информированию налогового органа, прямо предусмотренных Налоговым кодексом (например, предусмотренных п. 3 ст. 88 НК РФ пояснений либо п. 3² ст. 23 НК РФ сведений). **Для «рядового» арендодателя-физического лица такой обязанности не установлено**, поэтому риска по ст. 129.1 НК РФ в рассматриваемой ситуации, как правило, нет. Практический интерес эта норма представляет лишь в специфических ситуациях (например, при владении объектом недвижимости через иностранную структуру).

4.3. Ориентировочный расчёт (сценарии)

Расчёт приведён при допущении: срок аренды 11 месяцев, ставка НДФЛ 13 %, просрочка уплаты налога ~2 года (пени рассчитаны при условной средней ключевой ставке 18 % годовых: $1/300 \times 18 \% \times 730 \text{ дней} \approx 43,8 \%$ от суммы налога).

Арендная плата в месяц	Доход за 11 мес.	НДФЛ (13 %)	Пени (~2 года)	Штраф ст. 119 НК РФ (30 % max, но не менее 1 000 руб.)	Штраф ст. 122 НК РФ (20 %)	Итого сверх налога
10 000 руб.	110 000 руб.	14 300 руб.	≈ 6 260 руб.	4 290 руб.	2 860 руб.	≈ 13 410 руб. (плюс сам налог 14 300 руб.)

Арендная плата в месяц	Доход за 11 мес.	НДФЛ (13 %)	Пени (~2 года)	Штраф ст. 119 НК РФ (30 % max, но не менее 1 000 руб.)	Штраф ст. 122 НК РФ (20 %)	Итого сверх налога
20 000 руб.	220 000 руб.	28 600 руб.	≈ 12 530 руб.	8 580 руб.	5 720 руб.	≈ 26 830 руб. (плюс налог 28 600 руб.)
30 000 руб.	330 000 руб.	42 900 руб.	≈ 18 790 руб.	12 870 руб.	8 580 руб.	≈ 40 240 руб. (плюс налог 42 900 руб.)

Приведённые санкции — «верхняя планка». При наличии смягчающих обстоятельств (тяжёлое материальное положение, добровольное прекращение нарушения, отсутствие умысла, первичность привлечения) штрафы снижаются **не менее чем в два раза** (п. 3 ст. 114 НК РФ).

4.4. Как минимизировать налоговые последствия

- Добровольно подать 3-НДФЛ за все непокрытые периоды** (в пределах трёхлетнего давностного срока, ст. 113 НК РФ) и **уплатить налог и пени до момента, когда налоговый орган обнаружит недоимку**. Это даёт освобождение от ответственности по **подп. 1 п. 3 и подп. 1 п. 4 ст. 81 НК РФ**. Условие — подать уточнённую (первичную) декларацию и произвести уплату **до** того, как лицо узнало об обнаружении недоимки налоговым органом либо о назначении выездной проверки.
- Заявить смягчающие обстоятельства (ст. 112, п. 3 ст. 114 НК РФ) — снижение штрафа минимум вдвое.
- На будущее** — при сдаче **жилого** помещения целесообразно применять специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (**Федеральный закон от 27.11.2018 № 422-ФЗ**), где ставки составляют 4 % (доходы от физических лиц) и 6 % (от юридических лиц); доходы от аренды (найма) **жилых помещений** подпадают под этот режим, доходы от аренды нежилых — нет (п. 2 ст. 6 Закона № 422-ФЗ). **Ретроспективно** этот режим применить нельзя — только с даты постановки на учёт (ст. 5 Закона № 422-ФЗ).

4. Учесть, что **НДС** у арендодателя-физического лица не возникает.

4.5. Взаимосвязь налогового вопроса с судебным спором

- Автоматического направления судом в налоговый орган сведений о гражданском деле законом не предусмотрено. Однако налоговый орган вправе истребовать документы и информацию (**ст. 93, 93.1 НК РФ**) и получает данные из внешних источников в рамках информационного взаимодействия (**ст. 82 НК РФ**). Кроме того, **сам арендатор**, получив иск, может обратиться с заявлением в ФНС (право на обращение — **ст. 2 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ**), и это типичный сценарий «ответного удара» в бытовых спорах.
- Практический риск: судебный спор **повышает вероятность раскрытия** неуплаты налога; поэтому рациональная последовательность — сначала «налоговая амнистия своими руками» (декларирование и уплата по ст. 81 НК РФ), затем судебный иск.
- Уголовно-правовой риск по **ст. 198 УК РФ** (уклонение от уплаты налогов физического лица) возникает при крупном размере недоимки (свыше 2,7 млн руб. за три подряд идущих года) — в рассматриваемой ситуации он ничтожен.

4.6. Практический вывод по Разделу IV

- Ориентировочная «цена» налогового нарушения при аренде за 11 месяцев и месячной плате 10 000–30 000 руб. — **от ~13 400 до ~40 200 руб. санкций плюс сам налог** (при просрочке ~2 года). Это в 2–9 раз превышает спорные 10 000 руб. по ущербу — **финансовый риск здесь существенно выше, чем предмет основного иска.**
- При добровольном декларировании и уплате до обнаружения недоимки налоговым органом штрафы (ст. 119, 122 НК РФ) **не применяются вовсе** (подп. 1 п. 3, подп. 1 п. 4 ст. 81 НК РФ). Это единственный способ полностью «обнулить» штрафную часть.

Раздел V. Экономика спора: стоимость и сроки

5.1. Состав расходов

А. Государственная пошлина (ст. 333.19 НК РФ в редакции, действующей с 09.09.2024):

- при цене иска **до 100 000 руб. — 4 000 руб.** (подп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ). При иске на 10 000 руб. пошлина составляет **40 % цены иска** — это ключевой экономический барьер;
- за подачу заявления о вынесении **судебного приказа** — **50 %** от указанной суммы, т.е. **2 000 руб.** (подп. 2 п. 1 ст. 333.19 НК РФ);
- апелляционная жалоба для физического лица — **3 000 руб.** (подп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ).

Госпошлина относится к судебным издержкам и взыскивается с проигравшей стороны (**ч. 1 ст. 98 ГПК РФ**); при уменьшении требований часть пошлины возвращается (**подп. 1 п. 1 ст. 333.40 НК РФ**).

Б. Оценка ущерба / экспертиза:

- досудебное заключение специалиста (отчёт об оценке рыночной стоимости ущерба, дефектная ведомость, локальная смета) — ориентировочно **5 000-15 000 руб.**;
- судебная экспертиза (назначается по ходатайству стороны, **ст. 79 ГПК РФ**; расходы предварительно возлагаются на заявителя — **ст. 96 ГПК РФ**) — ориентировочно **15 000-40 000 руб.**;

Цифры приведены как ориентир по открытым прайс-листам экспертных организаций; точная стоимость зависит от региона, объекта и объёма исследования.

Практически значимый вывод: стоимость экспертизы **превышает цену иска в 1,5-4 раза**. Назначать её при споре о 10 000 руб. экономически нерационально. Разумный путь — опираться на **п. 5 ст. 393 ГК РФ** («разумная степень достоверности») и подтверждать размер убытков «дешёвыми» доказательствами: чеки на приобретение, коммерческие предложения и сметы ремонтных организаций, фотографии, справки магазинов о стоимости аналогичного товара.

В. Юридические расходы: составление претензии — 3 000-7 000 руб.; исковое заявление — 5 000-15 000 руб.; представительство в суде — 30 000-60 000 руб. Возмещаются проигравшей стороной **в разумных пределах (ст. 100 ГПК РФ)**, то есть фактически не полностью.

Г. Налоговые санкции — см. таблицу в разделе IV ($\approx 13\,400\text{--}40\,200$ руб. плюс налог).

Д. Исполнительное производство: государственная пошлина не взимается; расходы на розыск должника и его имущества могут быть отнесены на должника (ст. 65, 117 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ).

5.2. Сводная таблица сценариев

Сценарий	Расходы истца	Ожидаемое возмещение	Срок
«Нулевой»: претензия + переписка, без суда	0–5 000 руб. (только своё время/ консультация)	добровольная оплата — маловероятна, т.к. арендатор не выходит на связь	1–2 месяца
Судебный приказ (если применим)	2 000 руб. госпошлины	10 000 руб. + 2 000 руб. расходов, но приказ отменяется по возражениям должника в 10 дней без объяснения причин (ст. 128, 129 ГПК РФ)	5 дней на вынесение (ст. 126 ГПК РФ) + 10 дней на возражения + 3 дня на выдачу
Иск к мировому судье без экспертизы	4 000 руб. госпошлина (+ опционально 5 000–15 000 руб. досудебная оценка)	10 000 руб. + 4 000 руб. + часть расходов на оценку и представителя	1–1,5 мес. до решения, ещё 1 мес. — вступление в силу; итого 3–4 месяца
Иск с судебной экспертизой	4 000 руб. + экспертиза 15 000–40 000 руб.	экономически сопоставимо с ценой иска; экспертиза окупается только при полном удовлетворении и платёжеспособном ответчике	6–12 месяцев (экспертиза приостанавливает производство — ст. 216 ГПК РФ)
Апелляция	3 000 руб. госпошлина	зависит от результата первой инстанции	+2 месяца (ст. 327.2 ГПК РФ)

5.3. Сроки по этапам (детально)

1. **Досудебная претензия** — 10–30 дней. Обязательной для данной категории спора она **не является** (досудебный порядок обязателен лишь в случаях, установленных федеральным законом или договором; см. **ст. 222 ГПК РФ**), однако направление претензии полезно: фиксирует позицию, а в ряде случаев прерывает течение срока (ст. 202 ГК РФ) и демонстрирует суду добросовестность истца.
2. **Подача иска — мировой судья**. Дела по имущественным спорам при цене иска **не свыше 100 000 руб.** подсудны мировому судье (**п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ**). Срок принятия к производству — **5 дней** (ст. 133 ГПК РФ).
3. **Рассмотрение**. Мировым судьёй — **до истечения месяца со дня принятия заявления к производству (ч. 2 ст. 154 ГПК РФ)**; в районном суде — до двух месяцев (**ч. 1 ст. 154 ГПК РФ**). Реально срок увеличивается при назначении экспертизы (производство приостанавливается, ст. 216 ГПК РФ).
4. **Заочное решение** — если ответчик не явится (**ст. 233 ГПК РФ**): ответчик вправе подать заявление об отмене в течение **7 дней** со дня вручения копии (**ст. 237 ГПК РФ**). Для «пропавшего» арендатора это типовой сценарий, и он работает в пользу истца.
5. **Вступление в силу** — по общему правилу **1 месяц** (ст. 321 ГПК РФ).
6. **Исполнительное производство** — возбуждение в течение **3 дней** со дня поступления листа (ч. 8 ст. 30 Закона № 229-ФЗ); нормативный срок исполнения — **2 месяца** (ч. 1 ст. 36 Закона № 229-ФЗ), фактический — неопределённый. Если должник не найден и имущества нет — лист возвращается (ст. 46 Закона № 229-ФЗ), повторное предъявление возможно не ранее **6 месяцев** (ч. 5 ст. 46). Розыск должника и его имущества ФССП объявляет при сумме требований **свыше 10 000 руб. (п. 3 ч. 5 ст. 65 Закона № 229-ФЗ)** — ваша сумма находится ровно на пороге, что является дополнительным аргументом в пользу предъявления иска **с процентами по ст. 395 ГК РФ** и иными начислениями, чтобы гарантированно превысить порог розыска.
7. **Срок исковой давности** — **3 года** со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права (**п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ**). У вас он не пропущен, спешки с точки зрения давности нет.

5.4. Особенность: ответчик, место жительства которого неизвестно

Если арендатор скрылся и адрес неизвестен, это **не блокирует** рассмотрение: - иск подаётся по **последнему известному месту жительства** ответчика (**ч. 1 ст. 29 ГПК РФ**); - если место пребывания неизвестно — суд рассматривает

дело по последнему известному месту жительства, а при отсутствии сведений о нём — после поступления сведений из адресной справки (**ст. 119 ГПК РФ**); - суд **назначает адвоката в качестве представителя** ответчика (**ст. 50 ГПК РФ**).

Это означает: **процессуально дело «дойдёт до решения» даже при исчезнувшем арендаторе**, но **исполнительное производство** может оказаться безрезультатным. Именно это, а не доказывание, является главным риском.

5.5. Практический вывод по Разделу V

- **Экономически осмысленный вариант — иск к мировому судье без судебной экспертизы.** При пошлине 4 000 руб. и разумных расходах на представителя (взыскиваемых в разумных пределах, ст. 100 ГПК РФ) спор о 10 000 руб. остаётся рентабельным **только при наличии платёжеспособного и находимого ответчика.**
- **Судебная экспертиза при цене иска 10 000 руб. экономически нецелесообразна** — её стоимость превышает цену иска. Опора — п. 5 ст. 393 ГК РФ и «дешёвые» письменные доказательства.
- Реальные сроки при отсутствии экспертизы: **3-4 месяца до вступления решения в силу**, далее исполнительное производство (неопределённо). С экспертизой и апелляцией — **6-12 месяцев и более.**

Раздел VI. Пошаговый алгоритм действий

Шаг 1 (0-3 дня, бесплатно). Зафиксировать текущее состояние имущества: фото- и видеосъёмка с датой, составление собственного акта осмотра, при возможности — с участием незаинтересованных лиц (соседи, представитель управляющей организации). Проверить текст договора на предмет: (а) условия о нотариальном удостоверении, (б) условия о неустойке, (в) договорной подсудности (ст. 32 ГПК РФ), (г) условия об обеспечительном платеже.

Шаг 2 (0-5 дней, бесплатно). Собрать «дешёвые» доказательства: переписку с арендатором (выгрузить с сохранением дат), сведения о свидетелях, документы на имущество. Оценить, признаёт ли арендатор повреждение хотя бы косвенно.

Шаг 3 (опционально, бесплатно). Подать заявление в полицию о повреждении имущества. Квалификация: **ст. 7.17 КоАП РФ** (умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества, если ущерб незначителен — административный штраф) либо **ст. 167 УК РФ** (при значительном ущербе;

для гражданина значительность оценивается с учётом имущественного положения). Даже при отказе в возбуждении дела материалы проверки становятся **доказательством в гражданском процессе**, а сам факт проверки дисциплинирует арендатора.

Шаг 4 (5-30 дней). Направить письменную претензию по последнему известному адресу (заказным письмом с описью вложения и уведомлением). Приложить расчёт ущерба, копии подтверждающих документов. Указать срок ответа и предупредить о взыскании процентов по **ст. 395 ГК РФ** и судебных расходов.

Шаг 5 (по результатам). Если на контакте есть **обеспечительный платёж** — удержать сумму ущерба из него (**ст. 381.1 ГК РФ**) с зачётом (**ст. 410 ГК РФ**), направив письменное уведомление о зачёте. Это самый быстрый и дешёвый путь разрешения спора, полностью исключая судебные расходы.

Шаг 6 (параллельно, до подачи иска). Провести **налоговую нормализацию**: подать декларации 3-НДФЛ за непокрытые периоды (в пределах 3 лет, ст. 113 НК РФ), уплатить налог и пени — с соблюдением условий **подп. 1 п. 3 и подп. 1 п. 4 ст. 81 НК РФ**, чтобы получить освобождение от штрафов по ст. 119 и 122 НК РФ.

Шаг 7. Подать исковое заявление мировому судье по последнему известному месту жительства ответчика (**п. 5 ч. 1 ст. 23, ч. 1 ст. 29 ГПК РФ**). Основания: **п. 1 ст. 622, ст. 15, п. 1 ст. 393 ГК РФ**; альтернативно — **ст. 1064 ГК РФ**, дополнительно — **ст. 1102, 1105 ГК РФ**. Включить требование о взыскании процентов по **ст. 395 ГК РФ** (для превышения порога розыска по п. 3 ч. 5 ст. 65 Закона № 229-ФЗ) и о возмещении судебных издержек (**ст. 88, 94, 98, 100 ГПК РФ**). Приложить заявление о рассмотрении дела в порядке **упрощённого производства (гл. 21.1 ГПК РФ)**, если применимо.

Шаг 8. При отказе ответчика от контакта — заявить о рассмотрении в заочном порядке (ст. 233 ГПК РФ); при неизвестности места пребывания — рассчитывать на назначение представителя по ст. 50 ГПК РФ. После вступления решения в силу — получить исполнительный лист и предъявить в ФССП; при отсутствии сведений о должнике — ходатайствовать о розыске (ст. 65 Закона № 229-ФЗ).

7. Сводные выводы по каждой версии

№	Правовой вопрос	Позиция / версия	Практический вывод
1	Можно ли взыскать ущерб без описи имущества?	Версия «жёсткая»: сравнить состояние «до» и «после» невозможно → отказ в иске (ст. 56 ГПК РФ, п. 1 ст. 15, п. 1 ст. 393 ГК РФ)	Применяется, если нет ни фото, ни свидетелей, ни переписки, ни признаний. В этом случае взыскание маловероятно
2	То же	Версия «мягкая»: отсутствие описи — дефект доказательств, а не договора; восполняется ст. 55, 69, 71, 77 ГПК РФ, п. 5 ст. 393 ГК РФ, п. 3 ст. 612 ГК РФ (арендатор обязан был обнаружить недостатки при приёмке), п. 2 ст. 1064 / п. 1 ст. 401 ГК РФ (вина презюмируется)	Применима при наличии 2–3 видов доказательств. Это реалистичный сценарий; взыскание возможно, но не гарантировано
3	Договорное или деликтное основание?	Договорное: ст. 622, 616, 393, 15 ГК РФ	Основное требование; заявлять первым
4	То же	Деликтное: ст. 1064 ГК РФ — применяется, когда вред причинён вне рамок договорного исполнения либо имуществу, не охваченному договором	Заявлять альтернативно; при отказе в договорном иске даёт «второе основание»
5	Влияние отсутствия госрегистрации	Договор на 11 месяцев не подлежал регистрации (п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 674 ГК РФ, ч. 1–2 ст. 51 Закона № 218-ФЗ; информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53; постановление Пленума	На возможность защиты прав не влияет

№	Правовой вопрос	Позиция / версия	Практический вывод
		ВАС РФ от 17.11.2011 № 73)	
6	Влияние отсутствия нотариального удостоверения	Нотариальная форма для аренды (найма) законом не установлена (п. 1 ст. 163 ГК РФ) → п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ не применяются	На действительность договора не влияет , если нотариальное удостоверение не оговорено самим договором
7	Налоговые риски	НДФЛ 13 % (п. 1 ст. 224 НК РФ), пени 1/300 ключевой ставки (ст. 75 НК РФ), штрафы 5–30 % (ст. 119 НК РФ) и 20/40 % (ст. 122 НК РФ), давность 3 года (ст. 113 НК РФ)	Ориентировочно 13 400–40 200 руб. санкций (при аренде 10 000–30 000 руб./мес. за 11 мес.) плюс сам налог . Полное освобождение от штрафов — при добровольной уплате по ст. 81 НК РФ. Налоговый риск многократно превышает цену иска
8	Стоимость и сроки	Госпошлина 4 000 руб. (иск) / 2 000 руб. (приказ) — ст. 333.19 НК РФ. Экспертиза 5 000–40 000 руб.	Экспертиза при иске 10 000 руб. экономически нецелесообразна ; иск мировому судье — 3–4 месяца; с экспертизой и апелляцией — 6–12 месяцев

Общий вывод. Юридических препятствий к взысканию нет: договор действителен, регистрация и нотариальное удостоверение не требовались, вина арендатора презюмируется. **Реальный барьер — доказательственный (отсутствие описи) и экономический (соотношение цены иска и судебных расходов), а не правовой.** Приоритетные действия: (1) собрать «дешёвые» доказательства и при необходимости — материалы полицейской проверки; (2) использовать обеспечительный платёж, если он был; (3) до подачи иска добровольно урегулировать налоговую задолженность по ст. 81 НК РФ — иначе налоговый риск (десятки тысяч рублей) превысит выигрыш по основному спору; (4) вести дело у мирового судьи без судебной экспертизы, опираясь на **п. 5 ст. 393 ГК РФ**.

8. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 10, 15, 131, 160, 162, 163, 165, 166, 168, 196, 200, 202, 209, 308.3, 309, 310, 393, 395, 401, 404, 410, 421, 431.1, 432, 433, 434, 446 (в применимой части).

Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 606, 607, 609, 610, 611, 612, 616, 621, 622, 624, 651, 658, 671, 674, 683, 1064, 1099, 1102, 1105.

Гражданский кодекс РФ (часть первая), нормы о моральном вреде: ст. 151.

Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 23 (п. 5 ч. 1), 28, 29, 32, 50, 55, 56, 57, 67, 69, 71, 77, 79, 88, 94, 96, 98, 100, 103, 118, 119, 126, 128, 129, 130, 133, 154, 216, 222, 232.2, 233, 237, 244, 321, 327.2.

Налоговый кодекс РФ (часть первая): ст. 75, 81, 82, 88, 93, 93.1, 111, 112, 113, 114, 122, 126, 129.1.

Налоговый кодекс РФ (часть вторая): ст. 208, 209, 217, 224, 228, 229, 333.19, 333.40.

Трудовой кодекс РФ: ст. 246 (использована в качестве ориентира при определении размера ущерба с учётом износа).

Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 7.17.

Уголовный кодекс РФ: ст. 167, 198 (оценка рисков).

Федеральные законы: - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 51 (ч. 1-5); - Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» — ст. 30 (ч. 8), 36 (ч. 1), 46 (ч. 1, 5), 65 (ч. 5), 68, 69, 98, 99, 117; - Федеральный закон от 27.11.2018 № 422-ФЗ «О проведении эксперимента... (налог на профессиональный доход)» — ст. 4, 5, 6 (п. 2), 10; - Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — ст. 2, 4.

Подзаконные и иные акты: Указ Президента РФ, распоряжения и постановления, приведённые в предоставленном правовом контексте, в части, касающейся порядка подтверждения права на применение налоговой ставки 0 % (ст. 165 НК РФ) и порядка государственной регистрации аренды, найма жилого помещения, безвозмездного пользования объектом культурного наследия.

Судебная практика: - Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» (п. 1, 5, 12); - Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» (п. 5 и последующие разъяснения о возмещении убытков); - Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды»; - Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»; - Постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда»; - Постановление Пленума ВС РФ от 18.04.2017 № 10 «О некоторых вопросах применения судами положений ГПК РФ и АПК РФ об упрощённом производстве».

Примечание о пределах достоверности. Стоимостные диапазоны по экспертизе, юридическим услугам и размеру пеней приведены как ориентировочные и зависят от региона, конкретного экспертного учреждения, периода просрочки и значений ключевой ставки Банка России. Расчёт налоговых санкций построен на допущении о сроке просрочки ~2 года и ставке НДФЛ 13 %; фактические суммы определяются налоговым органом по итогам камеральной (выездной) проверки с учётом смягчающих обстоятельств (ст. 112, п. 3 ст. 114 НК РФ).