

Аналитическая Записка для Руководителя ~~РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА~~

№ 987 от 07 октября 2024 года

Риск не только опасности! Риск - это возможность!

(Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ» с использованием материалов систем Консультант Плюс)

Назначение аналитической записки – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу.

Доказательства упущенной выгоды

Для кого (для каких случаев): Для случаев лишения возможности получить запланированный доход.

Сила документа: Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Было у Крестьянского хозяйства (КХ) заброшенное колбасное производство. Вроде и надо бы отремонтировать обветшавшее вместе с помещениями оборудование, но то ли денег нет, то ли желания. А тут нашлись энтузиасты. Общество арендовало у Крестьянского хозяйства все помещения вместе с оборудованием, обязалось отремонтировать за свой счет и в сжатые сроки наладить производство. Согласно договору аренды от 01.11.2021 г. размер арендной платы составил 30 000 рублей в месяц.

В течение ноября Общество вложило в ремонт 2 610 000 руб. Управлением Россельхознадзора, а также ГБУ Ветстанция проведены обследования арендованных помещений на предмет соответствия ветеринарно-санитарным правилам и нормам на всех этапах оборота продукции животного происхождения, выданы все необходимые разрешения. Уже 20.11.2021 Общество заключило с поставщиком договор на оказание услуг по забою КРС, получило первую партию скота и оказало соответствующие услуги. В общем дело не пошло, а полетело!

И тут прямо по классике: «Старик посмотрел на корову свою: — Зачем я, Бурёнка, тебя продаю? Корову свою не отдам никому — Такая скотина нужна самому!». Увидев, как споро дело ладится в чужих руках, КХ 06.12.21 г. уведомило Общество о повышении арендной платы всего-то в 10 раз до 300 000 рублей. Нет? Не согласны? Тогда с 15.12.21 г. договор аренды расторгается. Доступ Обществу в помещения перекрыли, отремонтированное оборудование вывезли.

Шокированные таким поворотом энтузиасты, вложившие в дело силы и деньги, обратились в правоохранительные органы. В постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела факт ограничения доступа в арендуемые помещения и отсутствия в них оборудования был подтвержден.

На остатках энтузиазма Общество обратилось в суд за взысканием убытков в размере 2 610 000 руб. и упущенной выгоды в сумме 3 453 654 руб., ну и ещё там по мелочи.

Две первые инстанции, несмотря на все возражения КХ, согласились с наличием прямых убытков в размере вложенных в ремонт средств. Хотя ответчик громогласно и утверждал, что никакого ремонта не было, но опровергнуть доказательства, представленные истцом, не смог. Суд принял во внимание и условия договора вместе с актом приема-передачи помещений, где были перечислены все недостатки, и односторонний, составленный самим КХ, акт возврата, где указано, что в помещениях чистота, а оборудование – в отличном состоянии, и договоры на ремонтные работы с подрядчиками.

Однако в позициях о взыскании упущенной выгоды суды разошлись, первая инстанция иск удовлетворила, а вторая сказала, что размер, заявленный истцом, ничем не обоснован, производство вновь созданное и подтвердить стабильный доход за предыдущий период нечем (отсутствует отчетность), поэтому во взыскании упущенной выгоды отказала.

Уже без энтузиазма, но на чистом упрямстве Общество подало кассационную жалобу. Суд постановил, что, учитывая положения пункта 3 статьи 614 ГК РФ, а также отсутствие в договоре аренды условий, дающих арендодателю право повышения платы в одностороннем порядке (в рассматриваемом случае произвольного - в первый же месяц, начиная с которого она уплачивается, и в 10 раз), равно условий о праве арендодателя отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, следует признать, что у КХ не имелось предусмотренных договором или законом оснований для отказа от исполнения договора.

Прекращение арендных отношений, отказ в доступе к арендованному имуществу повлекли для Общества объективную невозможность поступательного исполнения договора от 20.11.2021 на оказание услуг по забою КРС по согласованному с заказчиком до конца 2022 года планом-графиком. Организовать производственную деятельность мясокомбината на базе иного имущества в кратчайшие сроки явно затруднительно. При этом расчет упущенной выгоды произведен всего лишь за три месяца, что суд находит объективным сроком. Чистая прибыль правомерно посчитана за вычетом всех расходов.

Выводы и возможные проблемы: Упущенная выгода труднодоказуема, поэтому каждый выигранный иск следует брать на вооружение. В данном случае арендодатель сильно погорячился. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«доказательства упущенной выгоды»*.

Цена вопроса: 2 610 000 руб. и 3 453 654 руб. упущенной выгоды.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 25.09.2024 N Ф09-4186/24 ПО ДЕЛУ N А07-24539/2022](#)

Когда оплата с расчетного счета не подтверждает право собственности

Для кого (для каких случаев): Для случаев попытки присвоения чужого имущества.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Предпринимательница обратилась с иском к Предпринимателю об истребовании большого количества оборудования и взыскании 7 млн. рублей за его несвоевременный возврат. По словам Предпринимательницы, оборудование принадлежит ей, она передала его по договору ссуды Предпринимателю попользоваться, а тот, нехороший человек, не возвращает.

Предприниматель, в свою очередь, заявил, что никакого договора он «в глаза не видел», впервые о нем услышал прямо сейчас, а оборудование купил сам. И во встречном иске Предприниматель попросил признать за ним право собственности на имущество.

В суде Предпринимательница показала договор ссуды, договоры поставки, товарные накладные, платежные поручения об оплате оборудования, договоры подряда на его монтаж. Казалось бы, все понятно - она собственник. Но в суде выяснилось, что Предпринимательница является сестрой супруги Предпринимателя. Именно Предприниматель и его супруга вели деятельность, а сестру попросили стать Предпринимательницей номинально для расширения бизнеса, открытия новых точек и снижения налоговой нагрузки. А на самом деле она трудилась в другом месте.

Свидетели в суде указали, что Предпринимательница только реализовывала продукцию Предпринимателя, не неся никаких затрат на ее производство. На ее счет поступали от реализации денежные средства, копились там, а затем тратились на закупку оборудования, из-за которого весь сыр-бор. Предприниматель открыл супермаркет и расширял деятельность.

Суд назначил экспертизу документов, полученных от Предпринимательницы, и установил, что часть их поддельная, поскольку подпись Предпринимательницы выполнена поверх какой-то другой подписи. Дату составления договора ссуды эксперты вообще установить не смогли, но вот подпись в нем стоит не Предпринимателя, а его супруги. У нее была доверенность, которую тот в свое время отменил. Печатей в договоре нет, хотя со слов свидетелей Предприниматель свою ставил везде, где только можно. Главный бухгалтер и директор Предпринимателя вообще отрицали заключение такого договора и отражение ссуды в бухгалтерской отчетности.

Спорное оборудование представляет собой основное оснащение торгового зала супермаркета. Суд установил, что демонтаж этого оборудования повлечет остановку деятельности магазина. Использование оборудования где-то в другом месте невозможно, так что, непонятно, зачем оно Предпринимательнице.

Хотя почему непонятно? Предприниматель развелся с супругой, суд общей юрисдикции разделил совместно нажитое имущество между ними. Может, супруга оказалась недовольна дележом и решила с помощью сестры «отжать» у бывшего супруга еще и оборудование? Но это все, конечно же, догадки.

Несмотря на проведение оплаты за оборудование со счетов Предпринимательницы, суд посчитал, что оборудование фактически было приобретено Предпринимателем на его средства, по его заказу для размещения в принадлежащем ему помещении супермаркета. Соответственно, Предпринимательнице в иске полностью отказали, оставив оборудование реальному собственнику.

Выводы и возможные проблемы: Порой оплата товара с расчетного счета предпринимателя совсем не свидетельствует о его праве собственности на этот товар. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«не доказано наличие права собственности»*.

Цена вопроса: стоимость имущества и 7 млн. рублей за его невозврат вовремя.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 26.09.2024 N Ф09-3726/24 ПО ДЕЛУ N А76-33406/2021](#)

Вы уверены в том, что арендуете?!

Для кого (для каких случаев): Для случаев аренды участка.

Сила документа: Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Одно Общество арендовало магазин, склад и земельный участок у другого Общества с 2015 года. Всё всех устраивало. Пока в начале 2020 года не опомнилась Управляющая компания МКД. Она заявила, что Общество в отсутствие договора использует почти шесть соток участка, находящихся под арендованным складом и одновременно являющихся общим имуществом собственников МКД. Арендатор отменил претензии УК: это вам к собственнику, т.е. к арендодателю, а не к нам. Нам что дали, то мы и используем.

УК всё задокументировала, заказала оценку; долго и мучительно пыталась решить вопрос миром. Все безрезультатно. Уже в начале 2023 года УК обратилась в суд за взысканием с Арендатора и Арендодателя солидарно 1 169 621 руб. 26 коп. неосновательного обогащения, 225 278 руб. 12 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами с последующим начислением по день исполнения обязательства.

Арендодатель в суде возражал, что вообще не пользуется участком, он находится в долгосрочной аренде. Что истец не доказал факт неправомерного пользования участком и право собственности на него. А информационное письмо не доказывает стоимость права аренды.

Суд же надлежащим ответчиком по делу признал Арендатора, как фактического пользователя спорного земельного участка, в удовлетворении требований к Арендодателю отказал. Права собственности на участок жителей МКД установили. Только стоимость аренды еще раз проверили на судебной экспертизе. В итоге суд взыскал с Арендатора за пользование участком 927 686,98 руб., 53 983,75 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Выводы и возможные проблемы: С земельными участками всё сложнее, чем с недвижимостью. Границы последней визуально прослеживаются, с участками границы определить не так легко. Вполне может оказаться, что арендатор пользуется большим, а то и меньшим участком, чем указано в договоре аренды. В первом случае собственник участка может довыискать еще арендную плату, дополнительно к той которая, казалось бы, уже уплачена. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«взыскание неосновательного обогащения за пользование земельным участком»*.

Цена вопроса: Почти 1,4 миллиона рублей.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 01.10.2024 N Ф04-3135/2024 ПО ДЕЛУ N А70-8128/2023](#)

Замечание! На нашем Телеграмм-канале [«Чужие грабли. Предупреждён – вооружён!»](#) <https://t.me/HozBezopasnost> есть дополнительные материалы. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.