

# С 23 февраля - Днём защитника Отечества!

февраль 2024 года

# № 97

Выходит 2 раза в месяц

## АНАЛИТИЧЕСКАЯ записка для руководителя

Информирование руководителя  
организации об изменениях  
законодательства  
и возникающих в связи  
с этим рисках

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ  
ТОЛЬКО ДЛЯ КЛИЕНТОВ  
КОНСУЛЬТАНТПЛЮС



**КонсультантПлюс**  
надежная правовая поддержка

ООО «Инок-Плюс»  
Калининград, ул. Горького, д. 55  
[www.inokplus.ru](http://www.inokplus.ru)



Горячая Линия КонсультантПлюс  
тел. (4012) 777-154  
[ric\\_044@inok.ru](mailto:ric_044@inok.ru)



Все документы | Законодательство | Судебная практика | Консультации | Формы документов

**МНЕ ТАКОЕ ЖЕ,  
НО С ПЕРЛАМУТРОВЫМИ ПУГОВИЦАМИ**

Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск  **КонсультантПлюс**  
надежная правовая поддержка 

**Где посмотреть документы:**  
КонсультантПлюс, Судебная Практика:  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА  
ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА**  
ОТ 01.02.2024 № Ф06-12288/2023  
ПО ДЕЛУ № А65-10418/2023

## Для кого (для каких случаев):

Для случая покупки недвижимости с незаконной перепланировкой.

## Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

## Схема ситуации:

По договору купли-продажи Общество купило нежилое помещение на 1-м этаже площадью 552,5 кв. м и долю в праве общей собственности на земельный участок под этим зданием. «Отвалило» оно за приобретенное 23 896 400 рублей. Все шло к завершению, осталось только принять по акту купленное. И тут возникла загвоздка. Оказалось, что помещение не соответствует техническому паспорту. Покупатель участок принял, а от приемки помещения категорически отказался. Покупатель потребовал от Продавца привести помещение в первоначальное состояние. Так как тот ничего исправлять не торопился, пришлось идти в суд с требованием привести купленную недвижимость в соответствие с данными кадастрового учета на день заключения договора и неустойку за просрочку исполнения: 5 тысяч за день.

Суд стал разбираться. Действительно, в помещении были заложены одни входы и окна, сделаны новые; демонтированы одни перегородки, построены новые, в общем, все не по плану. Работы не затрагивают несущие конструкции, соответствуют нормам. Но по факту произошла реконструкция, которая не узаконена.

Продавец стал возражать. Во-первых, он приобрел это помещение 1966 года постройки в 2008 году и продавал в том виде, в котором

приобрел. Во-вторых, продавец настаивал, что покупатель не покупал «кота в мешке», он был в курсе того, в каком состоянии было помещение. Об этом свидетельствует несколько фактов. Согласно п. 1.7 договора покупатель уведомлен, что объект сдан в аренду. Покупатель ознакомлен со всеми договорами аренды, указанными в приложении № 2 к договору. К каждому договору аренды имеется план арендуемых помещений в фактическом состоянии. Покупатель неоднократно осматривал спорное помещение и не предъявлял никаких претензий, в том числе относительно его планировки. Кроме того, согласно п. 6 дополнительного соглашения № 3 к договору купли-продажи покупатель гарантирует, что ознакомлен со всеми характеристиками объектов (в том числе с качественными свойствами, физическими характеристиками и фактическим состоянием объектов). Ну и вообще: доказательства недостатков и невозможности использования объекта в соответствии с целями истца в материалы дела не представлены.

Первый суд встал на сторону Покупателя. Доказательств осмотра помещений Покупателем Продавец не представил. В договоре есть только ссылка на кадастровый номер, адрес, площадь, не указаны особенности передаваемого помещения. Таким образом, расхождение индивидуализирующих признаков, фактических характеристик в государственном кадастре недвижимости не позволяют их однозначно идентифицировать с объектом, являющимся предметом договора купли-продажи. Ссылку на договоры аренды суд также не принял, поскольку договора аренды не являются правоустанавливающими документами на объект недвижимости и тем более не подтверждают сведения о фактических характеристиках объекта, внесенных в ЕГРН. Суд потребовал привести помещение в соответствие с данными кадастрового учета. Решил, что месяца продавцу на это хватит. Ну а дальше пусть платит тысячу за каждый день просрочки.

Второй суд решил, что договоры аренды подтверждают состояние помещения и Покупатель мог с ними ознакомиться. Ну а третий суд снова встал на сторону Покупателя.

## Возможные проблемы:

Если помещение не соответствует техническому паспорту и из договора прямо не следует его состояние и осведомленность покупателя обо всех изменениях, покупатель сможет потре-

бовать привести объект в соответствие с данными кадастрового учета, даже если в реконструкции продавец не виноват. Отвертеться продавец сможет только в случае, если докажет, что покупатель знал о состоянии недвижимости на момент продажи. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «привести помещение в состояние, соответствующее данным кадастрового учета».

**Цена вопроса:** Приведение помещений в первоначальное состояние, неустойка 1 тысяча в день.



## Для кого (для каких случаев):

Для случаев заключения договоров с подставным юрлицом.

## Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

## Схема ситуации:

В связи с тем, что судебной практики, связанной с переводом денег «контрагенту», который на проверку оказывается подставным, набралось неприятно много, причём в разных арбитражных судах, обращаем ваше внимание на суть этой схемы. Как говорится, предупрежден - вооружен.

Преступники играют на том, что в банковских платежных системах идентификация получателя платежа производится автоматически по номеру расчетного счета и наименованию клиента. Из ЕГРЮЛ берется наименование какого-то юрлица, регистрируется клон, но в другом регионе и с другим ИНН, открывается банковский счет. Затем общество-клон, притворяясь оригиналом, заключает с покупателем-жертвой договор на поставку продукции, которой тор-

гует оригинал, выставляет счет на предоплату с указанием ИНН оригинала, общего на оба юрлица наименования и собственного расчетного счета. Да! И срок на оплату счета дает маленький, ну чтобы соскочить покупатель не успел. Покупатель формирует платежку по реквизитам из договора, переводит деньги и на этом всё, поставки, как вы понимаете, не предвидится. Деньги зачисляются на расчетный счет, указанный в договоре, и растворяются в туманных далах. Когда Покупатель начинает рвать и метать, он, как правило, выходит на оригинальное Общество-поставщика, которое ни сном ни духом! И вот ведь когда прижмет к стенке, жертва находит настоящего поставщика, почему бы не проверить и не найти подставу чуть раньше?

В данном деле на этой схеме погорел ИП, «попал» на сумму 132 200 рублей. Обращаясь в суд с требованием о взыскании денег с банков: своего и банка контрагента-клона, ИП ссылался на похожую судебную практику. Однако первые две инстанции в иске отказали, посчитав, что правильность заполнения реквизитов платежного поручения находится в сфере ответственности только самого Предпринимателя.

Суд кассационной инстанции встал на сторону наименее защищенной стороны - ИП и указал, что в отличие от общедоступной информации об ИНН и наименовании контрагента сведения о номере расчетного счета не являются открытыми. Именно банк получателя платежа должен провести надлежащую идентификацию клиента и в случае несовпадения совокупности реквизитов «ИНН-наименование-расчетный счет» сообщить об этом плательщику. Так что банк получателя должен вернуть ИП 132 200 рублей.

А вот Арбитражный суд Северо-Западного округа в Постановлении от 15.01.2024 № Ф07-19367/2023 по делу № А56-31571/2023 в аналогичной ситуации отказал другому ИП во взыскании 589 046 руб. убытков, решив, что банк не обязан проверять ИНН, и для идентификации получателя платежа достаточно наименования и номера расчетного счета.

## Выводы и возможные проблемы:

Даже если контрагент вроде знакомый, но у него вдруг поменялся расчетный счет, перед тем как отправлять деньги, лучше найти способ перепроверить поступившую информацию. Тем более двойная проверка нужна, если

поставщик новый. Кстати, в данном деле банк получателя заявил, что соответствие расчетного счета остальным реквизитам ИП мог бы проверить, письменно обратившись в банк. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Идентификация клиента по номеру счета и наименованию».

**Цена вопроса:** 132 200 рублей.

Все документы | Законодательство | Судебная практика | Консультации | Формы документов

**ЛИСТОВКА С ЧУЖИМ ТОВАРНЫМ ЗНАКОМ - НЕ ПРЕСТУПЛЕНИЕ**

Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск  **КонсультантПлюс** надежная правовая поддержка 

**Где посмотреть документы:**  
КонсультантПлюс, Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ СУДА ПО ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫМ ПРАВАМ ОТ 29.01.2024 № С01-2785/2023 ПО ДЕЛУ № А02-2416/2022

### Для кого (для каких случаев):

Для случаев указания чужого товарного знака на продукции.

### Сила документа:

Постановление Суда по интеллектуальным правам.

### Схема ситуации:

Иностранная компания подала в суд иск о взыскании с Общества компенсации за нарушение исключительного права на товарный знак в размере 5 000 000 рублей. Прогуливаясь по автозаправочным станциям в РФ, представители Иностранной компании увидели на товаре Общества листовки с изображением своего товарного знака. Уважаемые господа, видимо, не поняли, что там на листовке написано, просто увидели свой товарный знак и «подняли бучу». Мол, согласия на использование у нас никто не брал и все такое.

Не будем судить их строго - иностранцы, что с них взять, по-русски не разумеют, наверное. А между тем на листовке написано, что «товарный знак Иностранной компании» ушел с рынка, а товар Общества - «отличный аналог». То есть Общество и не думало продавать продукцию под товарным знаком Иностранной компании.

Оно продает товар не менее известной марки «Лукойл». Товар этот лицензионный, общеизвестный широкому кругу покупателей на территории Российской Федерации.

Суды с этим согласились, констатируя, что листовки представляют собой информационное объявление об уходе с рынка «товарного знака Иностранной компании». Целью размещения этого обозначения являлось доведение до потребителя информации о том, что продается товар другого производителя. При восприятии продаваемого Обществом товара как раз основное внимание потребителя акцентируется на том, что это товар другой, отличный от товара Иностранной компании.

Компания же полагала, что Общество воспользовалось ее репутацией и узнаваемостью спорного товарного знака. Разместили его, значит, на лицевой стороне товара, в самом центре листовки и на значительной ее площади. И пусть потребитель думает, что приобретает аналог товара Иностранной компании. Прекрасный рекламный ход, ничего не скажешь.

На что суд ответил, что само по себе упоминание чужого товарного знака не является использованием этого знака. Об этом сказано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.12.2009 № 10852/09. Получается, что Общество использовало спорное обозначение не для индивидуализации своей продукции, а в информационных целях для доведения до потребителей информации об уходе с российского рынка иностранного производителя и реализации Обществом товара другого производителя. И да, рекламный ход, конечно, хороший, но он не стоит 5 млн рублей.

### Выводы и возможные проблемы:

Если товарный знак используется не в целях индивидуализации товара, а в информационных целях, то такое использование правомерно. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «обозначение не для индивидуализации своей продукции, а в информационных целях».

**Цена вопроса:** 5 млн руб.

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