

апрель 2024 года

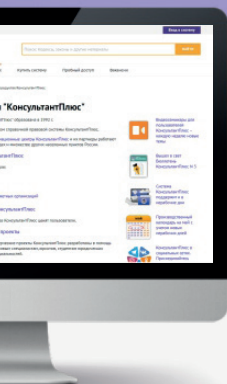
№ 101

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



Горячая Линия КонсультантПлюс
тел. (4012) 777-154
ric_044@inok.ru



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

ДВОЙНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОДНОГО И ТОГО ЖЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

☒ Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск  **КонсультантПлюс** надежная правовая поддержка 

Где посмотреть документы:
КонсультантПлюс, Судебная Практика:
ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА
МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 12.03.2024
№ Ф05-1711/2024 ПО ДЕЛУ № А40-152216/2023

Для кого (для каких случаев):

Для случаев включения в договор неустойки и штрафа за одно нарушение.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации:

Между Исполнителем и Заказчиком был подписан договор на изготовление, поставку, подключение и пусконаладку оборудования. Стоимость по договору составила 979 992 руб. Заказчик по каким-то причинам оплату в полном объеме не произвел, долг в размере 311 072 руб. висел два года. Решив завязывать с «благотворительностью», Исполнитель обратился в суд.

Одним пунктом договора за просрочку платежей была предусмотрена ответственность в виде неустойки в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки. За два года набегало 40 539 руб. 38 коп.

Другим пунктом стороны предусмотрели, что в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заказчиком обязанности по оплате в течение срока, превышающего 30 календарных дней, Исполнитель вправе отказаться от исполнения договора и/или потребовать выплаты Заказчиком штрафа в размере 10% от цены договора. Исполнитель, следуя букве договора, начислил 97 999 руб. 20 коп.

Итого сумма иска вылилась почти в 450 тысяч.

Что написано пером, как известно, суд трактует буквально. Первые две инстанции признали начисление пени правомерным, однако, указав на применение к Заказчику двойной ответственности за нарушение одного и того же обязательства, в удовлетворении требований о взыскании штрафа отказали.

Кассационный суд сказал, что трактовать договор следует не только буквально, но и с учетом разъяснений Верховного суда РФ. В своем Обзоре № 1 (2023) ВС РФ отметил, что установление в договоре неустойки за одно нарушение в виде сочетания штрафа и пени не противоречит действующему законодательству. Поскольку иное не установлено законом, комбинация штрафа и пени может являться допустимым способом определения размера неустойки за одно нарушение: начисление пени производится в целях устранения потерь кредитора, связанных с неправомерным неисполнением денежного обязательства перед ним за соответствующий период, а применение штрафа является санкцией за нарушение обязательства как такового, призванной исключить стимулы неправомерного поведения контрагента. Так что взыскание «и того, и другого» вполне правомерно.

Выводы и возможные проблемы:

Сочетание двух способов определения общего размера неустойки не свидетельствует о применении двух различных видов ответственности за одно нарушение и не противоречит закону. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «неустойка в виде сочетания штрафа и пени».

Цена вопроса: 450 тысяч рублей.

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

НЕ ХОТИТЕ ЛИ ОФИС С КАНАЛИЗАЦИОННЫМИ ТРУБАМИ?!

☒ Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск  **КонсультантПлюс** надежная правовая поддержка 

Где посмотреть документы:
КонсультантПлюс, Судебная Практика:
ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА ОТ 07.03.2024
№ Ф07-21085/2023 ПО ДЕЛУ № А56-7361/2022

Для кого (для каких случаев):

Для случаев заключения договора долевого строительства.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации:

ИП заключил договор долевого строительства с Застройщиком. По договору Застройщик должен

был передать нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже МКД. ИП за это платил около 14,5 миллиона. Спустя два года после окончания строительства ИП пришел принимать помещение. Во время осмотра он обнаружил недостатки: царапины на окнах и ручках, не смонтированные выключатели и тому подобные недоделки. Но это было полбеды, т.к. все это было устранимо. Полной катастрофой оказалось, что по центру помещения и по потолку были смонтированы транзитные стояки (сети) канализации. ИП возмутился и, так как Застройщик не отреагировал, пошел в суд.

В суде ИП потребовал возврата около 2 миллионов рублей убытков в виде разницы между уплаченной дольщиком ценой по договору участия в долевом строительстве и рыночной ценой объекта долевого строительства на дату заключения договора. В такую разницу оценил эксперт стоимость помещений без канализационных труб и с ними. ИП также требовал 171 тысячу убытков в виде соразмерного уменьшения стоимости помещения в связи с уменьшением его площади.

ИП аргументировал свои требования так. В договоре долевого строительства про трубы ничего не сказано. Сама по себе стационарная установка таких шумных, занимающих полезную площадь транзитных канализационных стояков в офисе ухудшает характеристики Помещения, уменьшает его коммерческую привлекательность, снижает рыночную цену объекта долевого строительства, что не было согласовано с Дольщиком, участником строительства, а выполнено Застройщиком в одностороннем порядке в нарушение договора. Не предусмотренные Договором канализационные стояки следующим образом ухудшают качество и рыночную привлекательность объекта: 1. В помещении придется обеспечить постоянный доступ для обслуживания системы канализации жилого дома. 2. В помещении постоянно будет шум из-за неверного монтажа транзитных стояков. 3. Стык на объединенном стояке из разного типа труб и накладной резиновой манжеты является угрозой аварийной ситуации. 4. В помещении постоянно будет запах канализации из-за отсутствия трапа с гидрозатвором. Все эти аргументы подтверждались экспертом ИП.

Суд не сильно впечатлила внесудебная экспертиза и он назначил судебную. Эксперт при ответе на вопрос о том, соответствует ли помещение договору, согласился, что не соответствует. Тем не менее в договоре указано на выполнение системы канализации «без разводки к местам установки сантехнических приборов». Такая формулировка, по мнению эксперта, подразумевает, что в поме-

щении могут прокладываться транзитные участки канализации. Кроме того, фактическая трасса прокладки трубопровода, материал трубопровода соответствует проектной документации. Необходимость устройства мероприятий по шумоизоляции трубопровода в представленной проектной документации не указана. Также эксперт, с учетом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, пришел к выводу о выполнении строительства объекта по соответствующим нормам. Прокладка канализации в офисном помещении не соответствует СП 30.13330.2016.

Оценив заключение судебной экспертизы, суд пришел к выводу, что истцом доказана сумма причиненных убытков в размере 171 953 руб., рассчитанном пропорционально уменьшению стоимости помещения в связи с невозможностью использования его части, в которой находится оборудование. А вот остальные убытки ИП не доказал. С проектной документацией он был ознакомлен. Нужно было читать ее внимательнее.

Возможные проблемы:

В любом здании есть коммуникации. При заключении договора долевого строительства (да и вообще любого строительного договора) нужно внимательно читать не только договор, но и изучить проектную документацию. А то может оказаться в итоге, что канализация пройдет посередине построенного помещения. И суд не увидит в этом нарушений. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «убытки в виде соразмерного уменьшения стоимости помещения в связи с уменьшением его площади».

Цена вопроса: 2 миллиона и 171 тысяча. Ну и офис с канализационными трубами.

Все документы

Законодательство | Судебная практика | Консультации | Формы документов

УБЫТКИ ОТ АРЕНДЫ

☒ Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск

КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Где посмотреть документы:
КонсультантПлюс, Судебная Практика:
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА
ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 20.03.2024
№ Ф06-1773/2024 ПО ДЕЛУ № А12-11463/2023**

Для кого (для каких случаев):

Для случаев, когда арендованное имущество «не хочет» работать.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации:

Резервуарный завод заключил с Заказчиком договор на выполнение работ по монтажу резервуара на 3000 куб. м. Для выполнения работ по подъему и развороту стенок резервуара Заводу пришлось арендовать гусеничный кран вместе с оператором. Когда за аренду крана на 5 календарных дней была полностью внесена 100%-ная предоплата в размере 1,4 млн рублей, кран был смонтирован на объекте Заказчика в полной комплектации и в исправном состоянии. Все эти обстоятельства стороны указали в акте приема. Ну а дальше «понеслось оно по трубам» (с). Кран систематически стал ломаться, оператор и другой обслуживающий персонал Арендодателя показали себя «во всей красе», повредив строительные леса и днище резервуара. Техника стала простаивать, а сроки выполнения работ по монтажу резервуара затянулись и грозили уже осложнением отношений с Заказчиком. Тогда Резервуарным заводом было принято решение демонтировать этот проблемный кран и взять ему замену в другом месте. Ох уж этот беспощадный дедлайн.

После того как проблемы с резервуаром более-менее решились, Завод «выдохнул» и выставил Арендодателю претензию о взыскании убытков. Мол, по вине ваших некомпетентных умельцев краном так и не удалось нормально воспользоваться, да еще и пришлось понести дополнительные расходы: на аренду дизельной генераторной установки для работы арендованного крана; на аренду спецтехники для демонтажа крана; на аренду другого крана и его перевозку; на командировочные расходы сотрудникам, «застрявшим» на территории Заказчика. Итого общий размер убытков составил 433 тыс. рублей.

Арендодатель неисправного крана отказался возмещать расходы Завода, указав, что договор вообще-то носит смешанный характер и содержит элементы договора возмездного оказания услуг и договора аренды. Вследствие чего имеет специфику условий о распределении между сторонами обязанностей по содержанию и эксплуатации предмета аренды, и бла-бла-бла. В общем, давайте смотреть ГК РФ. Кроме того, обстоятельства простоя арендованного гусеничного крана по причине его технической неисправности, непрофессионализма оператора крана надлежащими доказательствами не подтверждены. Заявленные к взысканию убытки, по сути, являются расходами

Завода, понесенными им в процессе его предпринимательской деятельности.

Поняв, что «каши тут не сварить», Резервуарный завод обратился в суд, где вполне подробно развернулся с доказательствами. Во-первых, договор у нас не смешанный ни в одном месте. Во-вторых, что нам смотреть ГК РФ, если у нас прямо в договоре прописано, что Арендодатель силами своего персонала отвечает за содержание крана в технически исправном состоянии в течение всего периода аренды и обеспечивает его. В-третьих, факт выявления технических неисправностей в арендованном кране и «косяки» персонала Арендодателя зафиксированы в служебных записках сотрудников Завода, в актах простоя, подписанных и Заводом, и Заказчиком. Раз вы опровергаете причинную связь между своим поведением и нашими убытками, докажите, что убытки были по другой причине, ведь вина должника в нарушении обязательства предполагается, пока не доказано обратное. Может, Завод действовал недобросовестно или неразумно и умышленно или по неосторожности содействовал увеличению убытков?

Поскольку никаких других доказательств суду предоставлено не было, он оценил то, что имелось, и пришел к выводу, что факт несения Резервуарным заводом дополнительных расходов находится в причинно-следственной связи с ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязательств.

Выводы и возможные проблемы:

Арендатор вправе взыскать с арендодателя убытки в связи с невозможностью использовать предмет аренды при условии, что докажет совокупность трех оснований: арендодатель является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб; наличие и размер подлежащих возмещению убытков; причинную связь между первым и вторым. Если отсутствуют доказательства хотя бы по одному из названных оснований - пиши пропало. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «убытки по договору аренды в связи с неисправностью».

Цена вопроса: 433 тысяч рублей.

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