



«Расскажите теперь нам, вахтёры...»

Для кого (для каких случаев):

Для совместной эксплуатации общедолевого имущества.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть
комментируемый документ:
Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-
СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 14.03.2024
N Ф04-19/2024 ПО ДЕЛУ N А45-
5859/2023

>> Схема ситуации:

Между двумя собственниками было заключено два договора по совместной эксплуатации и обслуживанию: 1) здания и земельного участка; 2) общедолевой собственности. Один из собственников стал Исполнителем, а второй обязался за это платить определенный процент от общей суммы затрат. В частности, договором была предусмотрена «компенсация расходов по оплате труда вахтеров – 34,72% суммы минимальной оплаты труда, установленной в области».

За декабрь 2022 года второй собственник просто взял и отказался платить. Не сумев добиться оплаты мирным путём, Исполнитель направился в суд. За тот злополучный месяц по двум договорам было начислено 46 418 руб. и 28 820 руб. С барского плеча бывшего товарища Исполнителю прилетело только 5 810 руб., а за разницу (с учетом уточнений) в размере 63 618 руб. пришлось воевать.

Первый суд иск полностью удовлетворил. Договор есть, работы выполнены, доказательства представлены. Как говорится: «Всем спасибо, все свободны». Но не тут-то было! В суде апелляционной инстанции баталии развернулись вокруг оплаты труда вахтёров! Специфика работы с круглосуточным дежурством требовала наличия 4-х работников. Исполнитель взял 4 областных мрот, умножил на 34,72% и включил в расчёт. На что суд, читая дословно условия договора, указал, что в расчет надо брать 34,72% от 1 мрот, поскольку это и есть «компенсация расходов по оплате труда вахтеров», а не «вахтера». Возражения Исполнителя касаются количества привлеченных к оказанию услуг работников для суда неубедительны, поскольку уплата вознаграждения по договору определяется его условиями безотносительно численности персонала.

Ответчик не связан трудовыми отношениями с работниками истца и не несет бремя последствий, вызванных с их трудоустройством. Обратное позволяло бы привлекать к исполнению обязательств по договору бесчисленное количество вахтёров, тем самым компенсируя собственные затраты Исполнителя на оплату труда. Данное толкование условий договора соответствует буквальному содержанию, поскольку размер возмещаемых затрат по иным услугам аналогичным образом согласован путем указания на наименование статьи затрат и через дефис размера возмещения.

А третий суд согласился с первым: работы выполнены, размер оплаты по договору 34,72% от суммы понесенных затрат. Иное не соответствует цели договора – компенсации затрат на обслуживание. Всем спасибо, все свободны.



>> Выводы и Возможные проблемы:

Если требуется согласовать оплату труда привлекаемого персонала, уделите внимание указанию на количество работников, а то можно «пролететь» с расходами

Цена вопроса:

63 618 руб.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«совместное обслуживание и эксплуатация
общедолевой собственности».



Незаконное списание денежных средств с банковского счета

Для кого (для каких случаев):

Для случаев кражи денег через функционал банка.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО
ОКРУГА ОТ 25.03.2024 N Ф01-9582/2023 ПО
ДЕЛУ N А31-11288/2021

>> Схема ситуации:

Предприниматель как-то раз получил от своего Банка смс-ку о списании 995 000 рублей с расчетного счета, в которой было указано, что это на зарплату за такой-то месяц. И все бы ничего, но таких распоряжений Банку ИП не давал, да и вообще у него работников не имеется. Он тут же позвонил в службу поддержки и сообщил, что переводов никаких не делал и согласия на эти мероприятия не давал. На что Банк ответил, что платежи совершены с использованием функционала личного кабинета, так что ничем помочь не можем. ИП такое равнодушие не устроило, и он написал претензию в Банк о возврате списанных денег. Разумеется, Банк ничего не вернул, считая, что он тут не причем.

Тогда ИП обратился в суд, где объяснил, вот так и так, заключил договор на банковское обслуживание, подключил себе личный кабинет. Никакие мошенники ему не звонили, коды для подтверждения переводов не приходили, соответственно, он никому никаких сведений не называл, и тут бац - почти миллион списался на зарплату неизвестно кому.

В суде выяснилось, что, несмотря на подключенную Предпринимателем услугу SMS-информирования, сообщения об операциях на его телефонный номер не поступали. Было только одно сообщение об общей сумме выданной зарплаты. Зато Банк отправил 4 Push-уведомления на иной номер. И не увидел в этом ничего подозрительного. А должен был заподозрить неладное, ведь у банковских структур есть волшебный Приказ № ОД-2525, в котором черным по белому расписаны признаки перевода денежных средств без согласия клиента. В частности, это несоответствие характера, параметров, объема проводимой операции (время и место осуществления операции, устройство, с использованием которого осуществляется операция и параметры его использования, сумма осуществления операции,



периодичность (частота) осуществления операций, получатель средств) операциям, обычно совершаемым клиентом оператора по переводу денежных средств. Как раз, как в нашем случае. Банк должен был обратить внимание, что значительная сумма денег переводится разово, да на зарплату. При этом в системе Банка содержались сведения только об одном сотруднике ИП – самом ИП, а в подразделе "Зарплатные ведомости" личного кабинета был указан лимит в 300 000 рублей. То есть, ни по своему характеру, ни по параметрам, ни по объему средств операции не похожи на обычно совершаемые Предпринимателем.

Если б Банк проявил должную осмотрительность и профессионализм, то он бы приостановил исполнение платежей на срок до двух суток. А в данной ситуации получается, кредитная организация оказалась неспособна выявить явно мошеннические операции, совершенные по счету клиента. В свою очередь, поскольку это не должно влечь наступление неблагоприятных последствий для клиента, суд постановил вернуть списанную сумму Предпринимателю.

>> Выводы и Возможные проблемы:

Зачастую суды встают на сторону банка в таких спорах, поскольку обычно клиенты посредством случайной установки вредоносных программ сами предоставляют доступ к счету злоумышленникам. Но в данном случае Предпринимателю повезло, ведь у него в договоре значилось информирование посредством смс.

Цена вопроса:

995 тысяч рублей.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«незаконное списание денежных средств с банковского счета».



Нашла коса на камень

Для кого (для каких случаев):

Для случаев продажи бизнеса в арендованном помещении.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО
ОКРУГА ОТ 29.03.2024 N Ф06-13167/2024
ПО ДЕЛУ N А65-9521/2023

>> Схема ситуации:

В начале 2021 года два общества заключили договор аренды помещения на первом этаже здания для использования с целью размещения предприятия общественного питания, действующего под торговой маркой "100% Кофе". Спустя полтора года Арендатор задумал продать бизнес и направил к Арендодателю письмо с просьбой рассмотреть возможность перезаключения договора аренды на текущих условиях с другим юридическим лицом в связи с намерением продать кофейни. И прогадал...



Вместо согласия Арендодатель прислал уведомление о расторжении договора аренды. Арендатор заключил договор купли-продажи 4 кофеен с ИП, без учета спорной.

Дальше пошли судебные споры.

Сперва Арендатор оспорил уведомление о расторжении договора в суде. Не дождавшись разрешения дела, направил Арендодателю акт приема-передачи помещения. А чуть позже получил еще одно уведомление о расторжении договора от Арендодателя в связи с неуплатой арендной платы и несогласованной перепланировки.

Первый суд исковое заявление Арендатора удовлетворил, он признал недействительным первый отказ от договора аренды Арендодателя.

Но дальше начался второй спор. Арендатор потребовал 5 миллионов убытков и 264,6 тысяч и обеспечительного платежа по договору аренды. Апеллировал он тем, что ему пришлось с покупателями бизнеса заключить дополнительное соглашение об исключении из предмета договора кофейни, расположенной в помещении, арендуемом у ответчика, и двукратном снижении цены.

Во встречном иске Арендодатель требовал: 503 с чем-то тысячи арендной платы и неустойки.

Суд стал разбираться с требованиями.

Оказалось, что в договоре аренды было условие о том, что арендатор обязан не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение прав, в частности, переход к третьему лицу. Заключение арендатором таких договоров или совершение им таких сделок является основанием для отказа от исполнения договора арендодателем. А в договор купли-продажи кофеен Арендатор включил следующее условие: обязанность продавца переуступить права аренды (если это предусмотрено действующим договором аренды) или оказать содействие в заключении от имени и в интересах покупателя договоры аренды с собственниками (арендодателями) помещений. В итоге суды сделали вывод об отсутствии оснований для взыскания убытков с Арендодателя, поскольку убытки понесены им в результате своего недобросовестного поведения. Ведь он не мог обещать переуступку прав аренды или гарантировать содействие в оформлении аренды.

В возврате обеспечительного платежа Арендатору также отказали. Оказалось, что в договоре было еще одно интересное условие: в случае отказа арендодателя от договора из-за задержки оплаты или несогласованной перепланировки, обеспечительный депозит арендатору не возвращается, засчитывается в качестве покрытия убытков арендодателя. И здесь для Арендатора был облом.

Ну а требования Арендодателя удовлетворили: за два месяца пользования помещением взыскали арендную плату.

>> Выводы и Возможные проблемы:

В случае продажи бизнеса в арендуемом помещении нужно внимательно изучить договор аренды и заручиться согласием арендодателя. Если договор запрещает переуступку, продать бизнес так просто не получится. Ну и прежде чем что-то требовать от контрагента, нужно внимательно изучить все условия договора. А лучше это делать перед его заключением.

Цена вопроса:

5 миллионов и 264,6 тысяч рублей.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«убытки односторонний отказ арендодателя».

