

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



По правде – не виноват, по – Закону виновен!

Для кого (для каких случаев):

Взял в аренду помещение, а оно за время аренды изменилось.

Сила документа:

Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Где посмотреть
комментируемый документ:
ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО
СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ
24.06.2022 N Ф09-3120/22 ПО ДЕЛУ N
А60-48631/2021

>> Схема ситуации:

Индивидуальный Предприниматель (ИП) арендовал у муниципалитета подвальное помещение общей площадью около 246 квадратных метров, сроком на 5 лет. Отдельным пунктом договора было установлено, что все перепланировки – только с разрешения Арендодателя. За нарушение данного условия – штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы.

Через пару лет плодотворной аренды Комиссия от Администрации пришла с проверкой: как там себя ИП ведёт в арендованном помещении? Чем занимается? Соблюдает ли режим, не безобразничает ли? К своему ужасу Комиссия обнаружила, что между рядом помещений снесены перегородки, присутствующие на плане в паспорте БТИ. Это же нарушение договора! Администрация потребовала уплатить договорной штраф – 43 962 рубля 51 копейку. ИП претензию проигнорировал. Тогда Администрация написала заявление в суд.

Сумма иска к ИП была меньше 400 000 рублей, поэтому суд порешал дело в порядке упрощенного производства без вызова представителей сторон. Администрация выложила на стол свои козыри: договор, акт Комиссии, обнаружившей отсутствие перегородок между арендованными помещениями.

ИП выложил на стол свои козыри: отзыв на требования Администрации. В отзыве ИП указал, что не согласен с выдумками Администрации о том, что ИП демонтировал перегородки в арендуемом помещении. ИП указал на то, что в его распоряжении находится видеозапись процесса приема нежилого помещения. На записи видно, что перегородки были демонтированы до момента принятия арендуемого помещения.

Мощное возражение! У этого возражения был только один недостаток – ИП так и не предъявил суду видеозапись, на которую он ссылался. И в итоге суд принял решение в пользу Администрации. Вот план, где перегородки есть, вот акт, где зафиксировано, что перегородок нет, вот договор, где прописан штраф за перепланировку без согласования, документов о согласовании не предоставлено. Сказки про видеозапись – это сказки, поскольку видеозапись суду не показали. Суду всё предельно ясно.

ИП не сдался – он побежал в апелляционный суд. ИП приволок в апелляционный суд письмо от страховой компании, которая осматривала помещение перед заключением договора аренды. К письму ИП приложил 12 фотографий, письмо в Администрацию, ответ Администрации. Всё это должно было доказать: перегородок не было уже в момент заключения договора аренды! А суд ему так с холодком отвечает: «А мы ваши доказательства не примем! Вы эти доказательства первому суду не представляли, значит, они являются дополнительными! Дело рассматривалось в упрощённом порядке.



А мы можем принимать дополнительные доказательства только если дело рассматривалось в общем порядке! Перевести рассмотрение дела из упрощённого в общий порядок нельзя – сумма иска к ИП меньше 400 000 рублей! Всё! Заберите ваши бумажечки и ступайте с миром отсюда. Разговор окончен!»

К отказу суд апелляционной инстанции добавил: «Дорогой ты наш, ИП! Ты же договор аренды подписывал. А к договору аренды приложена схема помещений. На схеме все перегородки указаны. Ты же договор и акт приёма-передачи подписал без возражений. Стало быть, согласился с тем, что все перегородки были на своих местах. И после этого мы видим акт Комиссии о том, что перегородки исчезли. Куда бедному суду податься? Только согласиться с тем, что ты и есть нарушитель договора!»

ИП и тут не опустил руки – он взял в них свои ноги и побежал в кассационный суд. Туда он принёс всё то, что уже заносил в апелляционный суд и добавил к этому видеозапись, на которой видно – вот оно – при заключении договора нет перегородок! Ну что ещё надо?! И письма в Администрацию ИП показал – он по ним видеозапись запрашивал, но предоставили ему видеозапись уже после того, как прошёл суд первой инстанции. Вот почему ИП не мог видеозапись сразу показать, хотя и говорил о ней как о главном доказательстве своей невиновности в уничтожении перегородок.

Но кассационный суд всё рассмотрел по схеме апелляционного суда. Вот ваша подпись под договором и актом приёма-передачи. Вот к договору приложена схема с перегородками. Вот акт Комиссии Администрации – в нём схема помещения уже без перегородок. Кто недосмотрел за исчезновением перегородок? Ясное дело – Арендатор, то есть ИП. Ему и отвечать по договору. А все остальные бумаги, фото, видео – это дополнительные доказательства, а они апелляционным судом по делам, рассмотренным в первой инстанции в упрощённом порядке, не принимаются. Всё! Точка! Платите штраф!

>> Выводы и Возможные проблемы:

Подписывая договор аренды, убедитесь, что помещение соответствует прилагаемому к договору плану вплоть до каждой «черточки». Иначе придется отвечать за перепланировки, отношения к которым не имеете. Сделайте на всякий случай доказательные видеозаписи принимаемых в аренду помещений – пригодятся. Мало ли какие претензии у Арендодателя возникнут.

Цена вопроса:

43 962 рубля 51 копейку. Не за деньги обидно, а за истину.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«Дополнительные доказательства в упрощённом производстве».



Ошибочка вышла. Верните наши деньги!

Для кого (для каких случаев):

Перечислили деньги по счёту, но передумали, решили деньги вернуть.

Сила документа:

Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Где посмотреть

комментируемый документ:
ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО
СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ
15.06.2022 N Ф09-3215/22 ПО ДЕЛУ N
А76-37399/2021



>> Схема ситуации:

ООО перечислило на расчетный счет Индивидуального Предпринимателя 40 730 рублей с назначением платежа «Предоплата по счету N 32 от 18.10.2018 г. по договору НОМ7/18 от 23.07.2018». Прошло два года, и ООО решило, что деньги были перечислены неправильно. ООО потребовало от ИП вернуть деньги как ошибочно перечисленные. ИП выполнять данное требование не собирался. Напротив, ИП заявил, что предоплаченная продукция давно ждет своего часа на складе в укромном уголке. ООО заявило, что ИП неосновательно обогатился за счёт ошибочной оплаты. Пошли намёки на проценты за использование чужих денежных средств. Пришлось суду разбираться.

Суд первой инстанции внимательно рассмотрел дело и рассудил так. На счёте к оплате N 32 от 10.10.2018 было интересное Примечание: «Оплата данного счета означает согласие с условиями поставки товара. Уведомление об оплате обязательно, в противном случае не гарантируем наличие товара на складе. Товар отпускается по факту прихода денег на р/с Поставщика, самовывозом, при наличии доверенности и паспорта». ООО по этому счёту внесло аванс в размере 40 730 рублей за товар. Значит, ООО согласилось с условиями поставки. Следовательно, между ИП и ООО возникли договорные отношения. ИП свои обязательства по поставке товара исполнил: товар находится на складе с момента выставления счета и до настоящего времени. ООО свои обязательства не исполнило, а именно не уведомило ИП об оплате товара и не забрало товар со склада.

Доказательств совершения действий ООО по получению товара не было. ООО не представило доказательств наличия препятствий при выборке товара со склада ИП. Нет никаких доказательств отказа от исполнения обязательств в рамках разовой сделки поставки товара. Таким образом, договорные отношения между сторонами не прекращены, соответственно, суд не принял доводы ООО о наличии неосновательного обогащения на стороне ИП.

Суды второй и третьей инстанции взглянули на ситуацию под несколько иным углом. Суды сослались на Постановление Президиума ВАС РФ от 29.01.2013 N 11524/12. Там объяснялось, как стороны спора о возврате неосновательно полученного должны доказывать свои позиции. Если невозможно доказать, что между сторонами не было правоотношений, то надо доказать, что правоотношения были. Кто это будет доказывать? Тот, кто получил деньги, то есть ИП. Пусть докажет, что деньги получены на законных основаниях, как говорится «во исполнение конкретного обязательства».

А с доказательствами у ИП не заладилось. В платёжном поручении фигурирует «договор НОМ7/18 от 23.07.2018». А доказательств заключения этого договора нет. «Само по себе наличие в указанном платёжном поручении ссылки на оплату по счету N 32 от 10.10.2018 не свидетельствует, вопреки выводам суда первой инстанции, о наличии фактических договорных отношений»

Законодательством не предусмотрена возможность одностороннего изменения назначения платежа. Право определения назначения платежа предоставлено только плательщику. Изменение назначения платежа возможно только по взаимному волеизъявлению сторон. Вот в нашем случае плательщик заявил, что деньги перечислил ошибочно. Можно сказать, он обозначил тот факт, что назначение данного платежа ошибочно. Причём до момента требования возврата денег ООО ничего про изменение назначения платежа не говорило. И вот ООО определилось с тем, что платёж был ошибкой. ИП заявляет, что платёж был по договору, но самого договора не предъявляет суду. Можно сказать, ИП пытается самостоятельно изменить назначение платежа. Но такое самостоятельное изменение назначения платежа получателем не может влечь для сторон возникновение каких-либо обязательств.

Кроме того, из материалов дела не следует, что ИП направлял в ООО счет N 32 от 18.10.2018. Нет доказательств, что ООО получало указанный счет на оплату. Между ИП и ООО не велось никакой деловой переписки относительно поставки товара, указанного в счете на оплату N 32 от 10.10.2018. Что касается интересного Примечания на счёте, то опять же нет никаких доказательств, что ООО давало согласие на условия, указанные в этом Примечании.

Но допустим, что между ИП и ООО был фактически заключен договор купли-продажи в рамках счета на оплату N 32 от 10.10.2018. Даже в этом случае (с учетом положений п. 3 ст. 497 ГК РФ) с момента заявления требования на возврат суммы предварительной оплаты ООО может считаться утратившим интерес к дальнейшему исполнению условий договора, а договор может считаться прекратившим свое действие. С момента прекращения действия договора «на стороне поставщика возникает денежное обязательство, а обязанность поставить товар отпадает».

«Гражданское законодательство не предусматривает возможности понуждения покупателя к принятию продукции как оплаченной, так и не оплаченной, до исполнения продавцом обязанности по передаче товара покупателю»... При таких обстоятельствах суд заключил, что требования о взыскании авансового платежа в любом случае подлежали бы удовлетворению.

>> Выводы и Возможные проблемы:

Ошибочно деньги перечислены или нет – даже суд не с первой попытки разберется. Указанный в назначении платежа договор все-таки должен существовать в подписанном варианте, а указанный в назначении платежа счет получен и акцептован.

Цена вопроса:

40 730 рублей.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«Ошибочно перечислили на счет».