



Хитрые условия в договоре

Для кого (для каких случаев):

Для случаев взыскания недополученной арендной платы.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть
комментируемый документ:
Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО
ОКРУГА ОТ 22.01.2024 N Ф09-9060/23
ПО ДЕЛУ N А50-21769/2022

>> Схема ситуации:

Между Предпринимателем и Обществом был заключен договор аренды. Предприниматель передал нежилые помещения площадью 370 кв. м Обществу под размещение продуктового магазина. По условиям договора Арендодатель обязан до определенной даты организовать асфальтированную парковку в «кармашке», восстановить тротуары и уже имеющуюся парковку, расширить пешеходную лестницу, сделать пандус, срубить дерево перед входом в магазин, а после выкорчевать пень. Почти что Золушка, а не Арендодатель. Если Золушка успеет до полуночи, то есть до определенной даты, то Общество заплатит стопроцентную арендную плату. Ну а если не успеет, Общество будет платить только 30 % ровно до тех пор, пока все работы не будут выполнены. При этом размер платы определяется по формуле в процентном выражении от товарооборота Арендатора. Предприниматель успел вовремя, благоустроил территорию, уведомил об этом Общество. И тишина. Предприниматель повторно направил письмо о том, что условия выполнены, давайте платить арендную плату в полном объеме. Ничего особо не изменилось. Спустя 5 месяцев терпение Арендодателя лопнуло, и он направил уже претензию Обществу. Серьезно настроился. А через месяц пришел ответ, что, мол, платить будем в сниженном размере, как и платили. Условия благоустройства выполнены, но не все. Не расширена пешеходная лестница. Тогда Предприниматель обратился в суд с иском о взыскании недополученных 70 % арендной платы за год с небольшим. А «накапало» ни много ни мало 2 млн. рублей.

В суде Общество пояснило, что, во-первых, в договоре согласована зависимость размера арендной платы (30% или 100%) от факта выполнения Арендодателем обязательств по благоустройству. Про расширение пешеходной лестницы там написано? Написано. И где оно? Нету. Значит, обязательства Арендодателя не прекращены, и мы не обязаны платить полный объем арендной платы. Во-вторых, стороны при заключении договора урегулировали возникшие разногласия, подписав соответствующий протокол. При этом возражений относительно расширения пешеходной лестницы протокол разногласий не содержал. ИП не пытался изменить это условие. В-третьих, объективных препятствий для расширения лестницы не имеется. Было бы желание, как говорится.

Арендодатель ответил, что желание вообще-то было, но что от него толку, если лестница ему не принадлежит и расположена на публичном земельном участке. Он пытался, но Администрация сказала, что права на лестницу в реестре за кем-либо не зарегистрированы. Она, предположительно, является бесхозной и вообще не является элементом тротуара. Нельзя ее отнести и к элементам благоустройства дороги. Так что, по мнению Администрации, расширение имеющейся пешеходной лестницы не требуется.



Суд стороны послушал и указал, что в данном случае невыполнение расширения пешеходной лестницы не может быть поставлено в вину Арендодателя, поскольку не зависит исключительно от его воли. Он не собственник. И никто не собственник, так что нельзя трогать лестницу. Что касается отсутствия разногласий Предпринимателя в протоколе разногласий, то тут все понятно: условие про лестницу изначально являлось неисполнимым для Арендодателя по объективным причинам. Есть ли у Общества доказательства снижения товарооборота по причине неисполнения данного условия? Может, Общество как-то задокументировало недостижение плановых показателей магазином? Тоже нет? Тогда уклонение Общества от внесения арендной платы в размере 100% является злоупотреблением правом, что недопустимо.

>> Выводы и Возможные проблемы:

Что только в договорах не прописывают. Бумага, как говорится, все стерпит. Можно и Луну с неба, и звезды. Ну а суд всё разложит по полочкам, и скажет кто кому и сколько в итоге должен.

Цена вопроса:

2 млн. рублей.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«уклонение от внесения арендной платы».



Я посылку принёс, только я вам её не отдам

Для кого (для каких случаев):

Для случаев передачи груза экспедитору.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА
ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА ОТ
11.01.2024 N Ф03-5711/2023 ПО ДЕЛУ N
А73-6635/2023

>> Схема ситуации:

Общество заключило договор с Экспедитором, передало груз и оплатило услуги. Экспедитор по договору транспортной экспедиции нанял Перевозчика, который предоставил два своих контейнера в аренду, погрузил в них груз и доставил по железной дороге в пункт назначения. А дальше было как в мультфильме про почтальона Печкина: «Я вам посылку принес, только я вам её не отдам, потому что у вас документов нету».

Документы, надо сказать, у представителя Общества были, а груз Перевозчик задержал в связи с неоплатой услуг аренды и перевозки Экспедитором. Перевозчик настаивал, что такое право у него есть, прямо в договоре с Экспедитором прописано, а чей внутри контейнеров груз, ему, мягко говоря, «всё равно».

Получившее от ворот поворот Общество обратилось в суд за истребованием груза из чужого незаконного владения Перевозчика. Первые две инстанции удовлетворяя иск в этой части исходили из



того, что Общество свои обязательства по оплате услуг перевозки перед Экспедитором исполнило полностью, удержание груза как способ обеспечения исполнения обязательств Экспедитора перед Перевозчиком неприменимо, поскольку удерживаемое имущество собственностью Экспедитора не является.

А что же третья инстанция? Согласно п. 3 ст. 3 Федерального закона "О транспортно-экспедиционной деятельности", экспедитор (в роли которого в данном случае выступает Перевозчик), если это предусмотрено договором, вправе удерживать находящийся в его распоряжении груз до уплаты вознаграждения. Соответствующий пункт в договоре, действительно, есть.

В силу п. 2 ст. 359 ГК РФ кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Исходя из буквального толкования данной нормы, право на удержание вещи кредитором не поставлено в зависимость от принадлежности имущества должнику на праве собственности.

Таким образом, из материалов дела следует, что Перевозчик владеет спорным грузом на законных основаниях и имеет право на защиту своих прав путем удержания груза Общества (собственника) до полного исполнения Экспедитором своих обязательств. Кассационный суд в иске отказал.

>> Выводы и Возможные проблемы:

Передавая груз экспедитору нужно учитывать, что при наличии долгов экспедитора перед перевозчиком, груз может надолго застрять в «чужом законном владении» перевозчика.

Цена вопроса:

стоимость переданного экспедитору груза.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«транспортная экспедиция истребование груза из чужого незаконного владения».



Взаимозависимые. Но, может быть, все-таки самостоятельные?!

Для кого (для каких случаев):

Для случая создания взаимозависимых организаций и ИП.

Сила документа:

Постановление Арбитражного суда округа.

Где посмотреть

комментируемый документ:

Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО
ОКРУГА ОТ 22.01.2024 N Ф06-11692/2023

>> Схема ситуации:

Одно Общество налоговая обвинила в дроблении и доначислила: НДС в сумме 11 272 639 руб., налог на прибыль в сумме 6 252 983 руб., налог на имущество организаций в сумме 174 187 руб., а также соответствующие пени и штрафы. Общество, естественно, за такие деньги решило бороться.



Доказательств у ИФНС было прилично. Три ИП-шника являются учредителями двух других организаций, все занимаются одним видом деятельности (АЗС), фактически подконтрольны и взаимозависимы. По информации банков, у всех организаций и ИП телефоны и электронная почта Общества. Все платежи и электронные письма идут с одних и тех же ip-адресов. При осмотре в офисе Общества нашли документы других организаций и ИП. Отсутствие ресурсов у ИП-шников и организаций. Передача Обществом в аренду имущества только взаимозависимым ИП и организациям. На всех АЗС стенды с наименованием Общества. У ИП отсутствуют сотрудники, между ИП и Обществом заключены договоры на аутсорсинг персонала. Общие поставщики. Ведение общего бухучета. Противоречия в показаниях ИП. Обложила налоговая, так сказать, со всех сторон.

Данных фактов хватило налоговой. Хватило их и первым двум судам, которые отказали Обществу.

Но третий суд задумался... Это все хорошо, конечно. Доказывает взаимозависимость. Но у нас в стране не запрещено одним и тем же лицам иметь несколько организаций, в том числе и применяющих УСН.

Факт выделения отдельного вида деятельности хозяйствующего субъекта и передачи его вновь созданному юрлицу, с учетом правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Постановлении от 24.02.2004 N 3-П, не может свидетельствовать о направленности на получение необоснованной налоговой выгоды. Общество сперва тоже автозаправками занималось, а потом поменяло вид деятельности и теперь только сдает в аренду свое имущество. Ну а для торговли бензином, видимо, все остальные и были созданы.

Аргументы про ip-адреса, телефоны, документацию, ведение бухучета суд тоже отверг. Данные обстоятельства, в том числе ведение централизованного бухгалтерского, налогового, кадрового учета, перевод работников, единый IP-адрес могут свидетельствовать не об отсутствии самостоятельной деятельности, а о сокращении расходов, о создании для клиентов максимально выгодных условий. Ну, про общих поставщиков, конечно, налоговая вообще загнула. Общество-то только арендой занимается.

И вообще, в дроблении что нужно доказывать?! Не только взаимозависимость. Именно самостоятельный характер деятельности, способность разграничения результатов каждого, использование каждым средств и оборудования, находящихся в их владении на законном основании, подлежат установлению при вменении налогоплательщику схемы "дробления бизнеса". С этими доказательствами у налоговой слабовато! И отправил третий суд дело на пересмотр. Общество еще поборется!

>> Выводы и Возможные проблемы:

Иметь несколько организаций или ИП не запрещено. Как показывает практика, и ведение общего учета, и общие адреса, почта, телефоны и работники, не всегда проблема. Главное, чтобы фирмы и ИП были достаточно самостоятельны.

Цена вопроса:

17 699 809 руб. + пени и штрафы.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«дробление бизнеса».