

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ*

РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

№ 881 ОТ 05 СЕНТЯБРЯ 2022 ГОДА

Крыша потекла

Для кого (для каких случаев): Протекла кровля и товар залило, испортило.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Схема ситуации: Арендатор работал в арендованном помещении. Можно сказать, жил и не тужил. Как вдруг у здания потекла крыша. И в помещении, где работал Арендатор, произошел залив, причиной которого, было нарушение целостности кровли на крыше. Факт залива и причинения ущерба зафиксирован актом, составленным и подписанным собственником помещения в присутствии арендатора.

Обращаем внимание на этот первый правильный шаг Арендатора: составлен акт о заливе помещения и причинения ущерба. Ущерб ещё не оценён, но уже зафиксирован факт его причинения протечкой крыши. Зафиксирован пострадавший товар. Акт подписан Арендодателем (собственником помещения).

Вторым правильным шагом Арендатора было обращение к оценщику. Оценщик определил, что размер ущерба составляет 97 232 рубля 90 копеек (62 704 рубля 96 копеек величина рыночной стоимости ущерба и 34 527 рублей 94 копейки рыночная стоимость упущенной выгоды). Как пояснил оценщик: *«упущенная выгода будет равна недополученной торговой наценке на товар, в связи с невозможностью его реализации на открытом рынке. Товар был закуплен по оптовой цене и планировался к продаже по розничной цене для получения прибыли. После полученных повреждений данный товар невозможно реализовать, т.е. получить с него прибыль нельзя. Недополученная прибыль в данном случае и является упущенной выгодой».*

Арендодатель ущерб возмещать отказался. Дело пошло в суд первой инстанции, который признал правоту Арендатора. Всё на поверхности: вот течь из крыши, вот согласие Арендодателя с фактом аварии, вот пострадавшие вещи, вот оценка пострадавших вещей. И Арендодатель в суде ничего и возразить-то не смог.

Но к апелляционному суду Арендодатель преодолел растерянность, успокоился и выдвинул ряд возражений. Арендодатель прицепился к тому, что невозможно соотнести повреждённые вещи с вещами, перечисленными в акте осмотра. Поэтому непонятно откуда взялся перечень пострадавшего имущества, его фотографии. На самом ли деле это именно то имущество, которое страдало от потопа. А может это не оно? Ведь подписей Арендодателя на фотографиях, на перечне пострадавшего имущества нет.

Документы поступления пострадавших вещей Арендатор не представил суду. Может у них на самом деле иная закупочная цена? А может быть испорченные влагой вещи ещё можно использовать? Может они не всю свою ценность утратили? И оценщик какой-то не такой пострадавшее имущество Арендатора оценивал!

У этого оценщика квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», тогда как в настоящем деле определялась стоимость, касающаяся движимого имущества – предметов одежды, в связи с чем, оценщик выполнял оценку предмета оценки, не входящего в его квалификационный аттестат.

В общем накидал Арендодатель вопросов, чтобы Арендатору скучно не было. Апелляционный суд стал разбираться. Представленный Арендатором расчет убытков Арендодателем не оспорен, о проведении судебной экспертизы не заявлено. Поэтому суд первой инстанции пришел к правильным выводам о доказанности Арендатором оснований для взыскания убытков.

Что касается фотографий и перечня пострадавшего имущества. В акте осмотра, подписанном и Арендатором, и Арендодателем, зафиксировано, что находящаяся в арендуемом помещении одежда на стойке и трех полках сырая. К указанному акту прилагаются фотографии и перечень поврежденного имущества с указанием его стоимости, на фотографиях отображены дефекты поврежденного имущества. Акт осмотра подписан представителями Арендодателя. Приложения к акту являются неотъемлемой частью акта, каких-либо замечаний либо оговорок акт не содержит. То есть возражений по этому вопросу нет!

Что касается квалификации оценщика. Оценщик обладает необходимой квалификацией в области оценочной деятельности, имеет высшее образование, является членом саморегулируемой организации оценщиков, имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации. Оценщик всё оценил верно, строго по тем правилам, которые нужно применять.

Так что все возражения Арендодателя были отмечены. Суд кассационной инстанции согласился с выводами и суда первой инстанции, и суда апелляционной инстанции. Арендодатель заплатит за то, что вовремя крышу не чинил и за то, что крыша попортила товар Арендодателю.

Выводы и Возможные проблемы: Грамотные ходы Арендодателя. Первый грамотный шаг: подробный акт осмотра места происшествия. С перечнем пострадавшего товара. И на акте осмотра подпись Арендодателя – видел, понял, согласен. Второй грамотный шаг: привлечение профессионального оценщика для оценки величины ущерба. Кстати, стоимость этой экспертизы Арендатор в итоге взыскал с проигравшего Арендодателя. Два толковых шага и победа обеспечена во всех судах. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Затопление помещения».*

Цена вопроса: 97 232 рубля 90 копеек. Ущерб от дождей.

Где посмотреть документы: [КонсультантПлюс, Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 30.08.2022 N Ф09-4245/22 ПО ДЕЛУ N А60-30903/2021](#)

Любовь и Коварство

Для кого (для каких случаев): У Гражданина-банкрота оказались очень большие долги по алиментам.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Заказать необходимый документ можно у персонального менеджера,
по телефону горячей линии г.Белебей – (34786) 350-00; г.Октябрьский – (34767) 598-81
на сайте aspect24.pro

Схема ситуации: Обанкротился Гражданин. Как обычно обступили его кредиторы, суют свои претензии, все хотят в конкурсную массу и впереди друг друга влезть. А тут вдруг приходит бывшая Жена Кредитора и говорит всем: «А ну кыш! Я тут главная! У меня вот алименты на ребёнка за 6 лет не получены. А дети – это святое. Так что будьте любезны, включите требование об уплате алиментов в первую очередь конкурсной массы. Моему ребёнку причитается алиментов 4 133 169 рублей, а также пени в сумме 4 313 801 рубль 95 копеек!» Грубо почти 8 с половиной миллионов рублей. Не у каждого кредитора такие претензии имелись.

Но в случае банкротства требование о взыскании алиментов обладает преференцией перед иными требованиями кредиторов (пункты 2, 3 статьи 213.27 Закона о банкротстве).

И стал суд смотреть – откуда такая сумма? Всё просто. В 2010 году Супруги развелись. В 2014 году составили Соглашение об уплате алиментов. По нему Гражданин выплачивает алименты сыну – 1 000 долларов США в месяц. Выплата до 10 числа каждого месяца. Неустойка за нарушение сроков уплаты алиментов – 0,1% от суммы неуплаченных алиментов за каждый день просрочки. То есть 36.5% годовых. Гражданин алименты не платил регулярно, вот и набежало 8 с половиной миллионов за 6 лет.

Тут суду стало страшно интересно – а мог ли Гражданин вообще платить такие алименты, если он их вообще не выплачивал. И выяснилось такое. Уже на момент подписания Соглашения Гражданин должен был платить около 40 000 рублей в месяц и курс доллара только рос. За полгода до Соглашения Гражданин уволился с работы, где он получал 200 000 рублей в месяц – фирма ликвидировалась. И следующие полгода зарплата Гражданина была 21 300 рублей. А это гораздо меньше обязательств по алиментам.

Такое расхождение насторожило суд и он, взяв микроскоп, стал внимательно рассматривать жизнь Гражданина в те годы. Картина открылась прекрасная и удивительная.

Гражданин честно нёс все расходы по содержанию Жены и Детей. Всё имущество в браке приобреталось только на средства Гражданина. В браке Гражданином была приобретена квартира, которая впоследствии была подарена дочери. Это чтобы кредиторы её за долги не забрали. Гражданин со своей «бывшей» семьёй проживал в этой квартире. Но когда началось его банкротство, то он оттуда выписался.

В 2006 году Гражданин начал строительство жилого дома. Строительство требовало денег: выкуп земельного участка, строительство коробки дома, отделка, монтаж и подключение коммуникаций. Всё за деньги Гражданина. В целях защиты от возможных притязаний и отчуждения совместно нажитого имущества построенный дом был оформлен на Жену Гражданина. В этих же целях, всё имущество: недвижимость, земельные участки, автомобили и иные ценности оформлялись на Жену Гражданина, которая не имела источников доходов и не могла финансово осуществлять приобретение дорогостоящего имущества.

В 2008 году для покупки квартиры, Супруги оформили ипотечный кредит на 6 000 000 рублей. В том же 2008 году Супруги оформили еще один ипотечный кредит на другую квартиру на 5 000 000 рублей. В связи с финансовыми трудностями в 2013 году эта квартира была продана, деньги направлены на оплату долгов.

В 2010 году, после развода, Гражданин для своей «бывшей» Жены приобрёл автомобиль за 3 089 000 рублей. Его «бывшая» Жена числилась в организации, в которой Гражданин работал директором. На «бывшую» был оформлен автокредит на сумму 2 000 000 рублей, с первоначальным взносом 1 089 000 рублей, который был оплачен Гражданином. Весь период автокредита, все страховки, все техническое обслуживание и ремонты оплачивались либо самим Гражданином, либо со счетов организаций, в которых он работал, за счет его вознаграждений. Кроме этого, в 2010 году, после развода, супругами был приобретен финский катер, также оформленный на Жену Гражданина. Катер продан в 2015 году.

Супруги в 2010 году расторгли брак, что позволило бы в случае возникновения неплатежеспособности исключить возможность наложения взыскания на совместно нажитое имущество. После расторжения брака Супруги проживали по одному и тому же адресу. Свидетельство о расторжении брака было получено только через 3 года после даты расторжения брака. Сам Гражданин честно пояснил суду, что он не считал брак расторгнутым, воспринимал бывшую Жену и детей как единую семью. Поэтому Гражданин производил все необходимые оплаты на старшую дочь, которая обучалась и проживала в г. Москва, оплачивал долги за бывшую Жену, полностью содержал младшего сына.

В целом суд понял, что Гражданин с его Женой решили всех немножко обвести вокруг пальца. Супруги заранее имитировали развод, чтобы уйти от долгов. И с алиментами схитрили. Поэтому, во-первых, суд пересчитал алименты за 6 лет исходя из прожиточного минимума в тех краях, где развернулись эти события. Получилось 655 875 рублей 46 копеек вместо 8 с половиной миллионов рублей.

Во-вторых, суд не поленился и выяснил сколько денег потратил Гражданин на содержание своего несовершеннолетнего сына за эти 6 лет. Получилась сумма 903 981 рубль. А это гораздо больше, чем 655 875 рублей 46 копеек из первого вывода. А раз Гражданин, можно сказать, уже оплатил эти «алименты», то и взыскивать их с него не стоит. И не надо даже эту сумму включать в конкурсную массу Гражданина.

Выводы и Возможные проблемы: Хорошо жил Гражданин. Когда стал жить хуже, то не смог умерить свои аппетиты и подсел на кредиты. Попутно попытался всех кредиторов немножко оставить без возврата долгов. Даже такую схему с алиментами прикрутил. Но не вышло. Раскусили и финансовый управляющий, и суды его хитрости. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Соглашение об уплате алиментов».

Цена вопроса: Около 8 с половиной миллионов рублей алиментов.

Где посмотреть документы: **КонсультантПлюс, Судебная Практика:** [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 30.08.2022 N Ф09-3906/22 ПО ДЕЛУ N А50-9171/2020](#)

Назначение – информировать руководителя о рисках (возможностях и опасностях) законодательства, влияющих на его жизнь и работу.

На нашем Телеграмм-канале <https://t.me/HozBezопасnost> есть дополнительные материалы Аналитической Записки. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.

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

Информация о разделах предыдущего выпуска Аналитической записки для руководителя № 880 от 29 августа 2022г.:

1. С глаз долой – из сердца вон!
2. Всё вернулось на круг...
3. Отходное дело

Заказать необходимый документ можно у персонального менеджера,
по телефону горячей линии г.Белебей – (34786) 350-00; г.Октябрьский – (34767) 598-81

на сайте aspect24.pro