



**Уклонялся от подписания акта приема-передачи помещения.**

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев покупки недвижимости.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Схема ситуации:** Организация купила два нежилых помещения, стоимость которых оплатила сразу же и в полном объеме. Для того, чтобы начать использовать свое новое имущество в предпринимательских целях переход права собственности нужно зарегистрировать. И тут продавец начал «тянуть волынку» ...

Тогда Организация сама обратилась в регистрирующий орган и получила отказ, поскольку государственная регистрация прав проводится на основании заявления *сторон договора*. На повторное обращение истца в регистрирующий орган вновь был получен отказ. В связи с уклонением продавца от передачи документов, необходимых для перехода права, покупатель обратился с соответствующим иском в Арбитражный суд, который исквые требования удовлетворил и обязал Росреестр произвести регистрацию права на вышеуказанные нежилые помещения за истцом.

Почти полтора года длилась вся эта эпопея с регистрацией. Шибко разозлилась Организация на продавца и пошла в суд за взысканием упущенной

выгоды. Обоснование простое. Приобретая нежилые помещения, Организация планировала передать их во временное пользование, извлекать из этого прибыль, в виде доходов от арендных платежей. Но реализовать свое право Организации удалось только с момента внесения сведений в ЕГРП. Все это повлекло причинение Организации убытков в виде неполученного дохода от арендаторов за 531 день в размере 5 884 043 рублей 48 копеек.

Суд признал обоснованными доводы истца о воспрепятствовании продавцом передаче покупателю объекта договора купли-продажи и подписанию акта приема-передачи помещений. Суд слегка подкорректировал расчет Организации и взыскал в ее пользу 4 529 263 рубля 45 копеек неосновательного обогащения и 40 350 рублей 65 копеек государственной пошлины.

**Выводы и Возможные проблемы:** Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: *«Уклонялся от подписания акта приема-передачи помещения»*.

**Цена вопроса:** 4 529 263 рубля 45 копеек и 40 350 рублей 65 копеек.

**Где посмотреть комментируемые документы:** *КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика», ИБ «Арбитражный суд Поволжского Округа»:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 23.10.2015 N Ф06-1178/2015 ПО ДЕЛУ N А55-24693/2014](#)

Расчет представляет собой документ, содержащий обобщенную информацию в целом по всем физическим лицам, получившим доходы от налогового агента, о суммах доходов, предоставленных налоговых вычетах, об исчисленных и удержанных суммах налога, а также других данных, служащих основанием для исчисления налога.

Расчет составляется нарастающим итогом за первый квартал, полугодие, девять месяцев и год, на основании данных учета, содержащихся в регистрах налогового учета.

**Предлагается установить обязательную долю закупок у субъектов малого предпринимательства крупными хозяйствующими субъектами.**

*Проект Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите конкуренции" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях."*

Предусматривается, в частности, что юридические лица, суммарная выручка которых от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг за предшествующий календарный год превышает 7 миллиардов рублей, обязаны осуществлять закупки товаров, работ, услуг в текущем календарном году у субъектов малого предпринимательства в размере не менее чем 10 процентов от совокупного годового стоимостного объема заключенных в текущем календарном году договоров на закупку товаров, работ, услуг.

Сведения об объеме закупок у субъектов малого предпринимательства подлежат направлению в федеральный

орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ, не позднее 1 марта года, следующего за годом, в котором осуществлялись закупки, по форме, утвержденной указанным федеральным органом исполнительной власти.

Новые положения не распространяются на юридических лиц, осуществляющих закупку товаров, работ и услуг в соответствии с требованиями федеральных законов "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

За нарушение требований к закупке товаров, работ, услуг отдельными юридическими лицами у субъектов малого предпринимательства устанавливается административная ответственность.

Вступление в силу федерального закона запланировано с 1 января 2017 года.

**Правительством РФ утвержден типовой договор купли-продажи лесных насаждений.**

*Постановление Правительства РФ от 31.10.2015 N 1178 "О типовом договоре купли-продажи лесных насаждений."* Согласно изменениям, внесенным Федеральным законом от 29 июня 2015 года N 206-ФЗ в статью 77 Лесного кодекса РФ и вступившим в силу 1 октября 2015 года, типовой договор купли-продажи лесных насаждений утверждается Правительством РФ.

Типовая форма включает в себя, в числе прочего, условия заготовки, размер и условия внесения платы, права, обязанности и ответственность сторон.

Установлено, в частности, что за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором купли-продажи лесных насаждений, продавец и покупатель несут ответственность согласно российскому законодательству (включая обязанность возместить в соответствии с ГК РФ убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением) и заключаемому договору.

Кроме этого предусматривается уплата покупателем продавцу неустойки за нарушение условий заключаемого договора, в том числе обязанности соблюдения нормативных правовых актов лесного законодательства.

**Разъяснены особенности расчета платы коммунальной услуги по электроснабжению, предоставленной на общедомовые нужды.**

*Письмо Минстроя России от 02.10.2015 N 31818-ОЛ/04 «О расчете оплаты коммунальных услуг».*

Сообщается, что отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, их права и обязанности, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Поста-

**Cash back.**

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев пользования картой с функцией «cash-back».

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Схема ситуации:** ИП заполнила в Банке Анкету-заявление на получение Премияльной карты с функцией «cash-back» и выбрала бонусную категорию «Автозаправки». В соответствии с положениями анкеты, договор на использование банковских карт представляет собой совокупность: 1) Анкеты-заявления; 2) Правил предоставления и использования банковских карт; 3) Тарифов на обслуживание банковских карт; 4) Расписки в получении международной банковской карты.

По карте предусмотрена функция «cash-back» с возможностью возврата на карту денежного вознаграждения в размере 5% от суммы оплаченных с помощью карты услуг в выбранной истцом бонусной категории «Автозаправки». Начисление «cash-back» за предыдущий месяц проходит единой транзакцией 25-го числа каждого месяца. Максимальная сумма бонусных начислений по карте составляет 15 000 рублей в месяц.

Довольная своим выбором банковской карты, ИП стала активно пользоваться услугами автозаправок. По ее расчетам за полтора года покупок, на карту должно было вернуться 283 352 рубля 69 копеек! Однако, реально на карту один единственный раз упало 1 029 рублей 79 копеек.

Предприниматель в Банк: «Верните договорной «cash-back» - 282 322 рубля 90 копеек!». А Банк: «Все, что по договору положено, Вам начислено!». Выяснилось, что существует еще и такой документ, как Правила начисления «cash-back», в соответствии с которыми банк может в одностороннем порядке отказать в начислении бонусных баллов на Премияльную карту. В том случае если нет возможности идентификации торгового-сервисного предприятия, при проверке на принадлежность к выбранной бонусной категории. То есть получается, что за все время активного пользования картой, только одна автозаправка нормально прошла проверку банка!

Напрасно ИП в суде пыталась утверждать, что Правила начисления «cash-back» не являются неотъемлемой частью договора, что ее с этими правилами никто не

новлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

В случае, если многоквартирный дом оснащен двухтарифным общедомовым прибором учета и во всех помещениях в нем установлены двухтарифные индивидуальные приборы учета, плата за электроэнергию, израсходованную на общедомовые нужды, исчисляется исходя из дифференцированного по времени суток тарифа. В этом случае определяется объем ресурса, израсходованного на общедомовые нужды отдельно в дневное и ночное время, и производится раздельный расчет по соответствующей зоне суток с применением формул, прилагаемых к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Указанные Правила не содержат специ-

альных указаний о порядке расчета платы коммунальной услуги по электроснабжению, предоставленной на общедомовые нужды, с применением дифференцированных по зонам суток тарифов для случаев, когда многоквартирный дом оборудован двухтарифным коллективным (общедомовым) прибором учета, а все или часть его помещений такими счетчиками не оборудованы. По мнению ведомства, порядок урегулирования указанной ситуации может быть определен в договоре, предусматривающем предоставление коммунальных услуг.

**Ожидаемый период выплаты накопительной пенсии на 2016 год может составить 234 месяца.**

*Проект Федерального закона N 922477-6 "Об ожидаемом периоде выплаты накопительной пенсии на 2016 год."*

С 1 января 2016 года продолжитель-

ознакомил. Суд сказал: «Во-первых, начисление вознаграждения не является договорным обязательством. Во-вторых, в Правилах начисления «cash-back» на Премияльную карту содержатся условия и размер начисления «cash-back», которые отсутствуют в Анкете-заявлении и общих Правилах предоставления и использования банковских карт».

Без Правил начисления «cash-back» на Премияльную карту невозможно определить порядок начисления и размер «cash-back» банка. Таким образом, утверждение предпринимателя о том, что подлежат применению только Правила предоставления и использования банковских карт – ошибочно. То, что истец согласился на все условия договора, не приняв во внимание Правила начисления «cash-back» на Премияльную карту, не свидетельствует об отсутствии таких условий в принципе. Правилами начисления «cash-back» предусмотрен односторонний отказ Банка от начисления бонусных баллов. Довод Истца о непредоставлении Правил начисления «cash-back» на Премияльную карту, при подписании договора, не учитывается судом, поскольку не подтвержден документально.

Если внимательно-внимательно прочитать правила предоставления карт, являющиеся частью договора, можно увидеть, что они содержат ОБЩИЕ правила начисления бонусов. То есть, сколько процентов, когда и при каких условиях начисляются, и фразу «В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ ПРОДУКТА». И в суде Банк пояснил, что Правила продукта – это и есть Правила начисления «cash-back». И хотя ИП с ними никто не ознакомил, подписав договор она согласилась с их применением.

**Выводы и Возможные проблемы:** ИП должна была сама догадаться о наличии отдельных правил начисления «cash-back». По мнению суда, их наличие ОЧЕВИДНО! И попробуй подтвердить документально, что тебе не предоставили то, о существовании чего ты вообще не знал. Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: *«Cash back»*.

**Цена вопроса:** 283 352 рубля 69 копеек.

**Где посмотреть комментируемые документы:** *КонсультантПлюс, раздел «Судебная Практика», ИБ «Арбитражный суд Уральского Округа»:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 22.10.2015 N Ф09-7901/15 ПО ДЕЛУ N А76-32311/2014](#)

ность ожидаемого периода выплаты накопительной пенсии определяется ежегодно на основании официальных статистических данных о продолжительности жизни получателей накопительной пенсии в соответствии с Методикой. Так как рассчитанный таким образом период выплаты превышает максимальное значение, установленное на 2016 год, проектом закона предлагается установить продолжительность ожидаемого периода выплаты накопительной пенсии на 2016 год в соответствии с его максимальным значением - 234 месяца.

**ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ**

Заказ документов, Линия консультаций, техподдержка

**(8142) 78-20-44,**

[hotline@zakon.onego.ru](mailto:hotline@zakon.onego.ru)