

Садовникам и дачникам на заметку

На каком расстоянии от забора соседнего садового участка должны находиться постройки – дом, баня, гараж, беседка, шатер, который складывается-раскладывается?

Дом должен находиться на расстоянии 3 м, баня, гараж и беседка – 1 м от забора соседнего садового участка. Шатер, который не имеет фундамента, складывается-раскладывается, относится к мебели. Поэтому указанные ограничения на него не распространяются.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовый дом – это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

В свою очередь баня, гараж и беседка относятся к хозяйственным постройкам, также предназначенным для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Шатер, который складывается-раскладывается, не признается ни домом, ни постройкой. Шатер является мебелью, которая относится к сложным техническим сооружениям стабильного (сезонного) территориального базирования и используется для защиты от дождя, ветра, солнца (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13.01.2005 № А43-1729/2004-32-152).

Согласно п. 6.7 «СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*» (утв. приказом Минреги-

она РФ от 30.12.2010 № 849) минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) – 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- от других построек – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, то расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Поскольку шатер, который не имеет фундамента, складывается-раскладывается, относится к мебели, то указанные ограничения на него не распространяются.



С.В. Бондарева,
Консультант-аналитик ООО «ИК Ю-Софт»

Как не платить недобросовестным кредиторам?

Чем полезно: в статье вы найдете рекомендации, как правильно составить договор купли-продажи и как действовать до суда и во время судебного разбирательства, если поставщик не выполнил свои обязательства.

В своей практике я довольно часто занимаюсь спорными вопросами по договорам купли-продажи. Поставщик подал иск в арбитражный суд, так как покупатель не оплатил поставленный товар. Причины споров могут быть разными. Например, продавец поставил некачественный товар или нарушил сроки поставки, поэтому покупатель отказался от договора. В таком случае недобросовестные поставщики, желая возместить свои убытки, могут обратиться в суд с требованиями о взыскании задолженности и даже представить сфальсифицированные документы. Другая ситуация, когда поставщик сам попросил произвести оплату в счет исполнения обязательств по поставке в пользу третьего лица, а потом приходит в суд и утверждает, что покупатель не исполнил обязательства.

В статье я расскажу, как обезопасить себя на этапе составления договора поставки, возмездного оказания услуг и подряда, как подготовиться к возможному судебному разбирательству и какую позицию занять в процессе, чтобы отстоять свои права.

Не устроило качество услуг или товаров

В современных реалиях стороны не всегда скрупулезно прописывают условия договора. Таким образом, возникают предпосылки для конфликтов сторон. У недобросовестных контрагентов появляется возможность злоупотребления правом в целях извлечения финансовой выгоды и/или уклонения от обязательств.

Если в договоре купли-продажи нет конкретных требований к качеству товара, то товар должен быть пригоден для целей, для которых товар такого рода обычно используется, или в случаях, предусмотренных договором поставки для конкретных целей приобретения товара (п. 2 ст. 469 ГК РФ). Аналогичным образом законодатель урегулировал

правоотношения по договору подряда (ст. 721 ГК РФ) и возмездного оказания услуг (ст. 783 ГК РФ).

Заказчик имеет право отказаться от исполнения договора и оплаты, если товар, работа или услуги не соответствуют требованиям к его качеству (п. 2 ст. 475, п. 2 ст. 520, п. 1 ст. 731 ГК РФ). При правомерном отказе не начисляются штрафные санкции, неустойки, пени или штрафы за просрочку платежа (например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.02.2018 № Ф05-21891/2017 по делу № А40-225755/2016). При этом важно, чтобы полный или частичный отказ от оплаты соизмерялся с количеством некачественного товара или объемом работ, услуг.

При приемке покупатель должен проверить качество товара, работ или услуг на соответствие требованиям к качеству (ст. ст. 513, 720 ГК РФ) и только после проверки подписать акт приема-передачи, товарные накладные, универсальные передаточные документы и т.д.

Если поставщик не поставил товар в количестве, предусмотренном договором, покупатель вправе потребовать допоставить товар в требуемом количестве. В случае невыполнения требований поставщиком покупатель вправе закупить необходимое количество товара у другого поставщика и взыскать убытки с поставщика, не выполнившего свои обязательства (например, разницу в цене и прочие расходы).

В случае если в силу специфики товара целостность его упаковки имеет существенное значение (например, если предметом поставки являются продукты питания или предметы декора в упаковке, которая представляет собой ценность), повреждение упаковки является недостатком товара, и права покупателя подлежат защите в порядке, рассмотренном выше (ст. ст. 485, 518 ГК РФ).

Если покупатель принял товар (работу, услугу) без проверки, при этом товар имеет недостатки, которые могли быть выявлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки), то он лишается права ссылаться на такие недостатки в дальнейшем (п. п. 2, 3 ст. 513 ГК РФ, п. 3 ст. 720 ГК РФ).

Указанные выводы согласуются с судебной практикой, например: Постановление ФАС Уральского округа от 31.08.2011 № Ф09-5308/11 по делу № А60-3324/2011, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 08.06.2009 по делу № А56-17892/2008, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.08.2018 № Ф04-2964/2018 по делу № А67-4046/2017.

В случае если у товара (работы, услуги) выявлены недостатки, которые не могли быть обнаружены при обычном способе приемки, покупатель обязан незамедлительно письменно уведомить поставщика и вправе по своему выбору потребовать замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества, соразмерного уменьшения покупной цены, незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара, возмещения расходов на устранение недостатков товара.

В качестве доказательств, подтверждающих факты нарушений контрагента, могут использоваться акт с мотивами отказа от приемки товара (работ, услуг), доказательства направления копии акта по юридическому адресу постав-

щика, фото, видео, заключения экспертов и иные (ст. 64 АПК РФ).

Рекомендации. Перед тем как подписать договор, согласуйте все требования к качеству товара, работ или услуг. Дополнительно в спецификациях к договору можно предусмотреть требования о соответствии товаров, работ, услуг ТУ, ГОСТам, СНИПам и другим нормативно-техническим документам. Стороны также вправе закрепить в договоре право предъявлять к поставщику (подрядчику) претензии, связанные с обнаружением явных недостатков после приемки.

Если при приемке выявите недостатки товара, работ, услуг, вы вправе отказаться от подписания актов. Мотивы отказа отразите в самом акте за подписью сотрудника принимающей стороны. Укажите ФИО, должность, дату, реквизиты документа, подтверждающего полномочия. Рекомендуется составить отдельный письменный документ с подробным описанием выявленных недостатков в присутствии обеих сторон договора. Если необходимо в силу специфики товара, работ и услуг, можно привлечь технических специалистов, обладающих специальными знаниями, из числа штатных сотрудников контрагентов или привлеченных со стороны. Кроме того, целесообразно произвести фотофиксацию выявленных недостатков.

Услуги не были выполнены, или товары не были предоставлены, поставщик ссылается на подложные документы

В соответствии с основополагающими принципами гражданского права участники гражданских правоотношений при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ).

При этом на практике встречаются случаи предъявления исковых требований в судебном порядке, основанных на подложных (фальсифицированных) документах, что противоречит данному принципу.

Согласно п. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны судебного разбирательства обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с правилами распределения бремени доказывания истец при взыскании задолженности обязан доказать факт поставки товара, выполнения работ, оказания услуг, а ответчик доказать факт оплаты или возразить относительно предъявленных исковых требований.

В случае представления истцом в материалы дела подтверждающих документов, которые фактически сторонами не подписывались, ответчик вправе изложить в отзыве на исковое заявление свои доводы по этому вопросу (ст. 131 АПК РФ) и обратиться в арбитражный суд с заявлением в письменной форме о фальсификации доказательства (ст. 161 АПК РФ).

Лицо, заявляющее о фальсификации доказательства, должно указать мотивы, по которым оно сомневается в его достоверности (Постановления ФАС Московского округа от 05.10.2004, 28.09.2004 № КГ-А40/8710-04-П, ФАС Волго-

Вятского округа от 14.11.2012 по делу № А43-31517/2011, Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.10.2016 № Ф07-6274/2016 по делу № А56-12918/2014).

При поступлении заявления о фальсификации доказательства суд разъясняет сторонам уголовно-правовые последствия такого заявления.

Лицо, которое изготовило или представило суду сфальсифицированное доказательство, может быть привлечено к уголовной ответственности, предусмотренной ст. 303 Уголовного кодекса Российской Федерации, а лицо, заявляющее о фальсификации, в случае если будет доказано, что оно заведомо знало о подлинности доказательства, – по ст. 306 УК РФ.

В судебном заседании, разрешая вопрос о рассмотрении заявления о фальсификации доказательства, суд разъясняет стороне, представившей спорные доказательства, о возможности исключить документы из числа доказательств по делу с согласия стороны.

Если сторона, представившая оспариваемые доказательства, выражает согласие на их исключение из материалов дела, суд рассматривает дело по существу без учета указанных документов. При этом истец вправе приводить иные доказательства в обоснование своих исковых требований.

Если лицо, представившее это доказательство, возражает относительно их исключения из материалов дела, суд истребует оригиналы спорных документов и назначает, например, экспертизу, подтверждающую или опровергающую подлинность подписей сторон на документах и (или) давность их изготовления (почерковедческая экспертиза). Признание экспертом подписи сфальсифицированной влечет недоказанность факта поставки товара, выполнения работ, оказания услуг и, как следствие, отказ в удовлетворении исковых требований, а разрешение вопроса о привлечении виновных лиц к уголовной ответственности по ст. 303 УК РФ находится в компетенции правоохранительных органов.

Вы уже оплатили третьему лицу по просьбе поставщика, но он снова требует оплату

Гражданское законодательство допускает исполнение должником денежного обязательства в пользу третьего лица (ст. ст. 312, 313, 408 ГК РФ).

Указанный порядок исполнения может применяться в следующих случаях:

- если он предусмотрен в договоре, из которого возникло обязательство;
- при передаче права требования задолженности кредитором третьему лицу по договору уступки прав требования (цессии) или факторингу;
- по письменной просьбе кредитора за подписью уполномоченного лица, а также в иных случаях.

При поступлении просьбы об оплате поставленного товара (работ, услуг) в пользу лица, не являющегося стороной

правоотношений по договору, важно учесть ряд обстоятельств, при наличии которых исполнение в пользу третьего лица будет считаться надлежащим исполнением обязательств по смыслу ст. 312 ГК РФ.

Во-первых, просьба об оплате должна быть совершена в письменной форме с указанием суммы и обязательства, в счет исполнения которого перечисляются денежные средства, лица, которому производится оплата, и платежных реквизитов. Во-вторых, письменная просьба должна быть подписана руководителем организации либо иным лицом, уполномоченным доверенностью на подписание указанных документов.

При наличии обоснованных сомнений в том, что просьба подписана уполномоченным лицом или исходит от контрагента, покупатель (заказчик) вправе не следовать указаниям, изложенным в ней, и произвести оплату в обычном порядке.

В случае предъявления поставщиком (исполнителем, подрядчиком) исковых требований о взыскании задолженности покупатель вправе заявлять возражения относительно требований, ссылаясь на исполнение третьему лицу по просьбе кредитора (см. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.11.2017 № Ф05-16827/2017 по делу № А40-18439/2017).

При этом бремя доказывания обстоятельств того, что просьба исходила именно от кредитора, лежит на лице, ссылающемся на надлежащее исполнение.

Если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что оплата была произведена ненадлежащему лицу, суд вынесет решение о взыскании задолженности (см. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.03.2017 № Ф07-1380/2017 по делу № А66-16573/2015).

В свою очередь должник вправе предъявить иски о взыскании неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК РФ) с третьего лица.

В целях минимизации вышеуказанных рисков, недопущения начисления неустоек (штрафов, пеней), а также возникновения судебных издержек покупателю (заказчику) целесообразно сохранять письменную корреспонденцию и требовать от контрагента представить полномочия лица, подписавшего просьбу. Указанные документы могут быть использованы стороной в качестве доказательств надлежащего исполнения своих договорных обязательств.

Законные способы отложить оплату поставщику без пеней и штрафов

Обобщая выводы, можно дать следующие рекомендации по действиям в спорных ситуациях.

При получении письменной претензии или искового заявления с требованиями оплаты некачественного товара (работ, услуг) добросовестному покупателю (заказчику)



Приглашаем на вебинар

Административный процесс. Судебная практика

Лектор: Чельшков Р.В.

9 августа 2019 года с 10.30 до 13.30

Запись в kusoft.ru → Обучение и семинары

рекомендуется направить контрагенту письменный ответ, который содержит уведомление о правомерном отказе от оплаты соразмерно количеству некачественной продукции.

В случае предъявления требований со ссылками на подложные документы покупатель (заказчик) вправе не осуществлять оплату ввиду отсутствия факта поставки (выполнения работ, оказания услуг), а при предъявлении требований о погашении задолженности после оплаты по просьбе контрагента в пользу третьего лица ссылаться на надлежащее исполнение денежного обязательства, подкрепляя доводы соответствующими письменными доказательствами.

Яна Мякшина, старший юрист-консульт юридической компании Coleman Legal Services

Coleman Legal Services – российская юридическая компания, оказывающая правовую поддержку российского и иностранного бизнеса на территории Российской Федерации по 14 различным практикам. Ключевыми практиками компании являются налоговое право и налоговые споры, а также практика разрешения споров. Адрес: Москва, Ленинградский пр-т, 31А, стр. 1, БЦ «Монарх» Сайт: www.coleman-legal.ru

Материал предоставлен в рамках информационной поддержки клиентов ООО «ИК Ю-Софт»

Изменение ставки и контракты по 44-ФЗ

В связи с увеличением с 2019 г. ставки НДС до 20% в рамках исполнения госконтракта в рамках Закона № 44-ФЗ, заключенного до 01.01.2019, подлежащего исполнению в 2019 г., между заказчиком и поставщиком возник судебный спор по «переходящему» контракту из-за уменьшения выручки поставщика. Можно ли в 2019 г. изменить цену по товарам, отгруженным в мае 2019 г. по госконтракту, заключенному в 2018 г., в котором не было учтено повышение ставки НДС?

В период с 27.12.2018 до 1.10.2019 по соглашению сторон возможно изменение цены в пределах увеличения ставки НДС на товары, работы и услуги, принятые покупателем в 2019 г. по госконтрактам, заключенным до 2019 г., в которых не было учтено повышение ставки НДС.

Начиная с отгрузок 2019 г. по любым договорам, включая государственные и муниципальные контракты, ставка НДС повышена с 18 до 20% (п. 4 ст. 5 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах»). Переходных положений для товаров, работ и услуг, реализуемых в рамках госконтрактов, заключенных до 2019 г., не предусмотрено.

Цена госконтракта – это итоговая стоимость, включая все налоги, в том числе НДС. Она твердая, и ее определяют на весь срок исполнения (п. 2 ст. 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», далее – Закон № 44-ФЗ, п. 17 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.05.2014 № 33). Менять условия контракта нельзя, кроме случаев, прямо предусмотренных ст. 95 Закона № 44-ФЗ.

В целях избежания судебных разбирательств между участниками госконтрактов с 27.12.2018 Федеральным законом № 502-ФЗ статья 112 Закона № 44-ФЗ дополнена ч. 54, которая дает право любому заказчику изменить цену контракта, заключенного до 31.12.2018, в пределах увеличения ставки НДС в отношении товаров (работ, ус-

луг), отгруженных после 01.01.2019, если увеличенный размер ставки НДС не предусмотрен условиями контракта (п. 12 ст. 1 Федерального закона от 27 декабря 2018 г. № 502-ФЗ). Это возможно при выполнении определенных условий. Так, изменение цены возможно только по согласованию с заказчиком в пределах увеличения ставки НДС. Такое изменение в госконтракт может быть внесено не позднее 1 октября 2019 г. Также нужно учитывать лимиты бюджетных обязательств на период исполнения контракта. Если заказчику не выделено средств из бюджета на доплату в размере 2%, он может не соглашаться на увеличение цены. Это подтвердил Минфин России в Письме от 01.02.2019 № 03-07-03/5762.

Ранее Минфин России считал, что повышение налога – это бремя поставщика и по госконтрактам, подписанным до повышения ставки НДС, с 01.01.2019 изменить цену нельзя (Письмо от 20.08.2018 № 24-03-07/58933, Информационное письмо Минфина России от 28.08.2018 № 24-03-07/61247).

Предлагалось уменьшить выручку поставщика за счет снижения стоимости товара (без учета НДС), а итоговую цену госконтракта оставить без изменений, то есть заплатить 2% поставщик должен был за счет собственных средств. При этом вносить изменения в госконтракт не обязательно (Письмо от 23.10.2018 № СД-4-3/20667 (п. 1)).

Таким образом, в период с 27.12.2018 до 1 октября 2019 г. по соглашению сторон возможно изменение цены в пределах увеличения ставки НДС на товары, работы и услуги, принятые покупателем в 2019 г. по госконтрактам, заключенным до 2019 г., в которых не было учтено повышение ставки НДС.



Т.Б. Нечаева,
руководитель отдела по оперативному консультированию клиентов ООО «ИК Ю-Софт»