

## Аренда по заниженной цене



**Для кого (для каких случаев):** Директор коварно сдаёт помещения в аренду по заниженным ценам.

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

**Цена вопроса:** 2 533 649 рублей 80 копеек.

**Схема ситуации:** Призадумался Акционер одного АО, глядя на Директора АО: «Ой, что-то зря мы его кормим. Маловато пользы от него! А почему пользы мало? Может он её не всю нам, акционерам, сдаёт? Может он себе что-то от этой пользы отгрызает?» И стал Акционер копать вокруг Директора и под ним. И накопал такого материала, что пришлось его сразу в суд нести. Подколотый, подшитый материал был красиво упакован и представлен суду. Вот что накопал Акционер.

Во-первых, Директор сдавал в аренду помещения АО по заниженным ценам. Акционер предположил, «что общество могло получить доход, который впоследствии мог быть распределен в качестве дивидендов акционеров общества». Но доход получен не был, дивиденды уменьшились. Фигурально выражаясь, Директор залез в карман к акционерам.

Во-вторых, Директор «зарегистрировал в помещениях, принадлежащих обществу..., 3 других общества, в которых он же является директором и их учредителем, тем самым предоставив им помещения на безвозмездной основе». Выходит, что Директор опять ограбил АО и его акционеров.

Итоговый вывод: Директор «при выполнении им обязанностей директора общества действовал недобросовестно и неразумно, не в интересах общества, что привело к причинению убытков обществу». С Директора причитается 2 533 649 рублей 80 копеек убытков.

Доводы Акционера оказались первому суду весьма убедительными. Суд решил, что Директор должен заплатить за своё коварство. Но остальные суды засомневались и стали копать глубже.

Оказалось, вдруг, что сдача помещений в аренду не значится среди видов деятельности АО. Ни в уставе АО, ни в реестре юридических лиц. Значит, можно сделать вывод «об отсутствии у директора общества обязанности по поиску потенциальных арендаторов нежилых помещений издательства». При этом Директором предпринимались действия по сдаче помещений АО в аренду. И АО регулярно получало за эти помещения арендные платежи.

Один из арендаторов помещений, ООО, принадлежал самому Директору. Это ООО занималось поддержкой сайта АО в счёт арендной платы. То есть аренда оплачивалась взаимозачётом. Но с другой стороны – своего программиста у АО не было. Все документы оформлены толково и без нарушений. Арендная плата, указанная в договоре аренды с ООО, была ниже остальных, потому что помещение арендовалось на втором этаже, а не на первом.

Остальные фирмы Директора были только зарегистрированы по адресу помещений АО, но сами помещения в своей деятельности не использовали.

В итоге суды сделали выводы, что никаких убытков Директор своему АО не причинил.

**Выводы и Возможные проблемы:** Можно сказать, что Директору повезло. Хотя ситуация была пограничной – прошёл по краю.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** «Аренда по заниженной цене».

**Где посмотреть документы:** КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 24.11.2020 N Ф09-5700/20 ПО ДЕЛУ N А60-64930/2018](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

**Закажите** полную версию документа или  
**подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно