

## Подлинник договора аренды в материалы дела не представлен



**Для кого (для каких случаев):** Нет подлинника договора – нет и самого договора!  
**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.  
**Цена вопроса:** 3 012 476 рублей 22 копейки.

**Схема ситуации:** Единственный Учредитель (он же Директор) продал своё ООО. Стал новый Учредитель разбираться со старыми делами ООО. И выяснилось, что бывший Учредитель-то у нас – озорник-с. В последний день своего директорства бывший Учредитель успел изрядно пошалить. И шалость, которая ему удалась, заключалась в следующем.

ООО когда-то заплатило за одного ИП немаленькую сумму – 3 112 476 рублей 22 копейки. ИП стал должником ООО на эту сумму. Вот этот должок, бывший Учредитель-и-Директор и продал Покупателю в день своего увольнения. Причём продал за 100 000 рублей. А как же остальные 3 012 476 рублей 22 копейки? А их бывший Учредитель-и-Директор закрыл хитрым взаимозачётом с Покупателем долга.

Якобы ООО арендовало некие помещений и задолжало по договору аренды 3 510 000 рублей. Этот долг у Арендодателя и был когда-то выкуплен Покупателем. И вот теперь забирая у ООО долг ИП, Покупатель на другую чашу весов положил долг ООО по аренде, который он до этого выкупил. Но когда суд стал анализировать долг ООО по аренде, то оказалось, что должок какой-то неубедительный.

Во-первых, суду ни разу так и не показали оригинал договора аренды. Мелькали какие-то странные копии, в которых реквизиты отличались друг от друга. А если нет оригинала договора, то можно сказать, что и договора как такового практически нет.

Во-вторых, ни в бухгалтерской, ни в налоговой отчётности ООО данный договор почему-то не отразился никак. Что тоже не добавило к нему доверия у суда.

Бывший Учредитель-и-Директор пытался доказать факт аренды помещений «*платежными поручениями об оплате за электроэнергию, за услуги охраны, за услуги связи, за газ, за водоснабжение и водоотведение*». Но суды эти доводы отклонили – если уж речь идёт о договоре аренды, то давайте показывайте сам договор аренды, а не платёжки.

Даже договора субаренды, по которым ООО сдавало арендованные помещения другим арендаторам не поколебали мнения суда. «*Отсутствие заключенного в установленном порядке договора аренды ... исключает возможность принятия в качестве достоверных и надлежащих доказательств, оформленных на основании данного договора документов*».

Пришлось бывшему Учредителю-и-Директору возвращать 3 012 476 рублей 22 копейки в своё бывшее ООО. Шалость не удалась.

**Выводы и Возможные проблемы:** Договор аренды нужно оформлять и хранить. Потеряешь оригинал – будут разные неприятности. Суду копиями и другими документами много не докажешь.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** «Подлинник договора аренды в материалы дела не представлен».

**Где посмотреть документы:** КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 04.12.2020 N Ф06-68272/2020 ПО ДЕЛУ N А55-27470/2019](#)

[документ в офлайн-версии](#)  
[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

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