

Убытки от аренды апартаментов



Для кого (для каких случаев): Пожил 4 года на курорте, а говорят это убытки!

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: 3 миллиона 444 тысячи рублей.

Схема ситуации: В ООО сменился состав учредителей, что привело и к смене Директора. При передаче дел новый руководитель обнаружил 4 договора на аренду, сроком чуть меньше года каждый. По договорам бывший Директор арендовал трехкомнатные апартаменты в отеле курорта «Роза-Хутор» (Сочи). И это при том, что само ООО было зарегистрировано буквально в километре от этого отеля.

У нового руководителя возникла масса вопросов. Зачем прежний Директор снимал трёхкомнатные апартаменты? Ведь ООО занималось сдачей недвижимости в аренду. Работа прямо скажем не 7 дней в неделю по 24 часа. Вроде бы незачем Директору постоянно торчать в этом районе. А не потому ли прежний Директор постоянно проживал в апартаментах, что у него был свой бизнес неподалёку? И за счёт ООО он устраивал свои дела.

А почему договора на такой срок и на такие суммы не были одобрены собранием прежних учредителей? Где согласование этих затрат с учредителями? За 4 года на аренду апартаментов было потрачено 3 миллиона 444 тысячи рублей. Грубо по 70 с лишним тысяч уходило в месяц, чтобы прежний Директор жил с нужным комфортом. Почему в его трудовом договоре про эти затраты ничего не написано? При окладе прежнего Директора в 50 тысяч рублей, тратить ещё более 70 тысяч на аренду жилья – это как-то уж слишком расточительно и совсем неразумно.

И поскольку ООО теперь играло в новом составе (новые учредители, новый руководитель), то было принято решение взыскать с бывшего Директора 3 миллиона 444 тысячи рублей.

Первая инстанция в иске отказала, а вторая отменила это решение и полностью удовлетворила иск. Пришлось суду кассационной инстанции ставить точки над ё. И он их таки расставил: отменил решение апелляционного суда и оставил в силе вердикт суда первой инстанции.

1) Договоры заключались на срок, не превышающий одного года, следовательно, одобрения общего собрания учредителей не требовалось. 2) В указанных апартаментах в разное время проживали, помимо бывшего Директора, иные работники и знакомые прежнего учредителя ООО. Более того, со слов свидетеля, условия проживания указанных лиц в апартаментах оговаривались прежним учредителем при найме сотрудников на работу. 3) Оплата договоров осуществлялась с расчетного счета ООО, сделки бывшим Директором не скрывались. Доказательств того, что бывший учредитель не знала и не могла узнать о договорах и их оплате, не представлено. 4) Не было прямого требования бывших учредителей о том, что Директору не надо было постоянно проживать в месте работы ООО. 5) Оплата аренды апартаментов осуществлялась ниже средних рыночных цен на аналогичные предложения на территории курорта «Роза-Хутор», где и вело деятельность ООО.

Таким образом, договоры заключались в интересах ООО, для осуществления его уставной деятельности и исполнялись на протяжении длительного периода, следовательно, совокупность условий для привлечения Директора к ответственности в виде взыскания убытков отсутствует.

Выводы и Возможные проблемы: Здесь бывший Директор немного дал маху с документальным оформлением расходов. Зря заключал договора на проживание самого себя. Но повезло – подтянул свидетелей и отбил.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Убытки от аренды апартаментов».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [Постановление Арбитражного Суда СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА ОТ 02.04.2021 N Ф08-1427/2021 ПО ДЕЛУ N А32-21592/2020](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно