

Недобросовестные действия бывшего руководителя



Для кого (для каких случаев): Испарился земельный участок стоимостью 23 миллиона рублей.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: 22 832 232 рублей. И опять с Директора.

Схема ситуации: Организация, заключившая с городской администрацией договор о развитии застроенной территории, получила для строительства многоквартирного дома земельный участок. Получила и продала его ООО за 23 244 000 рублей. Строго для тех же целей.

ООО само строительство не потянуло. Не смогло. Поэтому ООО сдало участок в аренду Фирме и перепоручило строительство многоквартирного дома этой же Фирме.

Фирма оперативно построила дом, получила разрешение на ввод в эксплуатацию и передала часть помещений многоквартирного дома собственникам по договорам долевого участия. А далее, в строгом соответствии с законодательством, права на земельный участок перешли к собственникам квартир.

Земельный участок, таким образом, испарился из собственности ООО. ООО сильно расстроилось – пропал дорогостоящий актив! ООО пошло в суд за взысканием неосновательного обогащения с Фирмы, в размере стоимости земельного участка – 23 244 000 рублей. Но в суде ООО получило отказ. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме, соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Договор аренды этого участка прекращается независимо от того, в частной или публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

Тогда ООО, пересмотрев список потенциальных виновников в потере актива, подало иск о взыскании убытков с Директора. Это его неразумное, необдуманное и недобросовестное поведение лишило ООО прав владения земельным участком!

Директор, находясь в сильном шоке от происходящего, пытался оправдываться. Мол, самостоятельно использовать участок по назначению ООО не могло. Причинно-следственная связь между наступившими убытками и его поведением при заключении договоров аренды отсутствует. Утрата права собственности на земельный участок всё равно произошла бы – это является закономерным последствием использования участка для строительства.

Но суды пришли к выводу о доказанности этой самой причинно-следственной связи. Заключая договор аренды, Директор не мог не знать о том, что после завершения строительства многоквартирного жилого дома и регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в силу закона соответствующий земельный участок поступит в долевую собственность жильцов. Аргументы об отсутствии иного варианта использования земельного участка, кроме сдачи в аренду, суд отклонил с учетом недоказанности невозможности продать участок по рыночной стоимости.

Директор так распорядился участком, принадлежащим ООО, что этот участок от ООО уплыл. Такое распоряжение имуществом есть следствие недобросовестного и неразумного руководства Директора. Размер убытков был определен судами в виде разницы между ценой, уплаченной при покупке участка и полученной арендной платой. Получилось не намного меньше стоимости участка.

Выводы и Возможные проблемы: Разумный человек тот, кто предвидит последствия своих действий. Директор обязан думать на несколько ходов вперед и в интересах своего ООО, и в своих личных интересах. Ведь ущерб интересам ООО легко переносится на личные интересы Директора.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Недобросовестные действия бывшего руководителя».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА ОТ 15.06.2021 N Ф03-2710/2021 ПО ДЕЛУ N А16-215/2020](#)

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



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно