

Аналитическая Записка для Руководителя ~~РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА~~

№ 1024 от 7 июля 2025 года

Риск не только опасности! Риск - это возможности!

(Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ» с использованием материалов систем Консультант Плюс)

Назначение аналитической записки – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу.

Если директор, назначивший и.о., умер

Для кого (для каких случаев): Для случаев самоназначения и.о. директора.

Сила документа: Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации: У Общества был директор, владеющий долей УК 40%, который прикрываясь оптимизацией производственных процессов свалил все свои полномочия на Главбуха. 10.11.2022 был подписан приказ N 98/к, согласно которому исполнение обязанностей директора Общества возложено на Главбуха с установлением доплаты в размере 30% тарифной ставки без освобождения от основной работы.

31.01.2023 г. директор скончался. Суд удовлетворил исковые требования наследников о признании недействительным решения внеочередного общего собрания, которым прекращены полномочия умершего директора, а на эту должность избран другой участник с долей 51%. Решение вступило в силу 28.02.2024 г., на следующий день – 29.02.2024 г. «Новоизбранный» директор был уволен.

Казалось бы, наступил период безвластия. Ан нет! Главбух издает приказ о возобновлении с 27.02.2024 действия приказа N 98/к, согласно которому, как мы помним, все полномочия директора на нём. Следом Главбух издает приказ о возложении на себя обязанностей директора до принятия решения учредителями Общества о назначении нового руководителя. И ещё отдельный приказ о доплате за доработку 30% от тарифной ставки, как было установлено ранее. Изменения оперативно были внесены в ЕГРЮЛ.

Тут уже возмущился свежеевученный несостоявшийся директор, владеющий долей 51% УК. Он обратился в суд с иском признать все приказы Главбуха и запись в Реестре недействительными.

Первый суд в иске отказал. Второй и третий удовлетворили большую часть требований. В данном случае полномочия гражданина как директора Общества прекращены в связи с его смертью. Следовательно, прекратилось и действие приказа N 98/к о передаче полномочий Главбуху. При таких обстоятельствах, ни устав Общества, ни законодательство не позволяют сохранить за Главбухом статус и.о. директора. Суд отметил, что Главбух осознавал и принимал данный факт вплоть до издания в обход решения общего собрания участников спорных приказов. При этом суд применил принцип эстоппель.

В ЕГРЮЛ налоговому органу следует внести запись о недостоверности сведений в отношении Главбуха, как директора Общества.

Выводы и возможные проблемы: В данном случае, суд постановил, что смерть участника прекращает действие приказа о передаче его полномочий кому-либо. Назначить нового руководителя может только общее собрание (или заседание совета директоров, а зависимости от положений устава). Однако, строка для поиска в КонсультантПлюс (раздел «Судебная практика»): «прекращение полномочий директора в связи со смертью» выдает материал [Позиции судов по спорным вопросам. Корпоративное право: Отсутствие директора в ООО \(КонсультантПлюс, 2025\)](#) с выводом из [Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.09.2021 N Ф07-10617/2021 по делу N A26-8835/2020](#): «Смерть директора ООО не влечет прекращение полномочий лица, которого этот директор на время своего отсутствия назначил исполнять его обязанности, и сведения о таком лице могут быть внесены в ЕГРЮЛ на основании соответствующего приказа»

Цена вопроса: Директорская должность.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 06.06.2025 N Ф01-739/2025 ПО ДЕЛУ N A29-4063/2024](#)

Передача прав по договору аренды госимущества

Для кого (для каких случаев): Для случаев передачи прав по договору аренды госимущества.

Сила документа: Постановление Арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Комитет по итогам аукциона заключил с Обществом договор аренды государственного имущества - нежилого помещения. В соответствии с договором арендатор обязался не осуществлять уступку прав и перевод долга по обязательствам, возникшим из договора, без письменного разрешения арендодателя. Однако, спустя 7 месяцев между сторонами было заключено дополнительное соглашение к договору аренды о передаче помещения Фирме. Антимонопольной службе это дело не понравилось. Как известно, она пристально следит за распоряжением государственным имуществом. Увидев передачу прав и обязанностей по договору аренды Фирме без проведения торгов, УФАС выдало Комитету предупреждение - мол, расторгайте допсоглашение, и пусть Фирма возвращает нежилое помещение. Комитет с предупреждением не согласился и обратился в суд с иском, где пояснил, что это не просто Фирма, а правопреемник. Общество-арендатор реорганизовалось путем выделения. Суды первой и апелляционной инстанций встали на сторону антимонопольщиков, так как случаи заключения договора аренды без торгов перечислены в ст. 17.1 Закона N 135-ФЗ "О защите конкуренции", и ни про каких правопреемников там не написано. Значит, имеется нарушение Закона N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Но Комитет не сдался и обратился в кассационную инстанцию. Видимо, очень дорожил арендатором и его правопреемником. И на этот раз суд прислушался и посмотрел на ситуацию глубже. Согласно п. 4 ст. 58 ГК РФ при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом. Президиум ВАС в своем постановлении от 30.10.2007 N 8105/07 отметил, что при реорганизации юридических лиц правопреемство наступает в силу закона, и действующее законодательство не связывает переход прав и обязанностей при реорганизации юридического лица с необходимостью внесения изменений в договоры реорганизуемых юридических лиц. Это означает, что права Общества по договору аренды перешли к Фирме на основании передаточного акта, и правопреемство по договору наступило в силу закона. То, что стороны еще и допсоглашение к договору аренды подписали, не должно смущать УФАС, ведь оно носит технический характер и просто фиксирует состоявшийся переход прав и обязанностей по договору в силу закона. Получается, что никакие нормы Закона N 135-ФЗ "О защите конкуренции" не нарушены. Так что, предупреждение следует отменить и оставить все, как есть.

Выводы и возможные проблемы: В общем случае передача прав и обязанностей по договору аренды не допускается, поскольку законом «О защите конкуренции» это запрещено. Однако, при реорганизации, оказывается, это возможно. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«переход прав и обязанностей арендатора без проведения торгов»*.

Цена вопроса: В данном случае - право пользоваться госимуществом.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика: [Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2025 N Ф07-5093/2025 по делу N А56-92500/2024](#)*

От задатка до аванса и обратно

Для кого (для каких случаев): Для случаев заключения предварительного договора.

Сила документа: Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации: В декабре 2019 года между ИП (арендодатель) и ООО (арендатор) был заключен предварительный договор аренды нежилого помещения, предметом которого является обязательство сторон заключить основной договор аренды в срок не позднее 05.04.2023. На момент заключения договора имущество было в аренде у старого арендатора.

Для подтверждения серьезности намерений ООО перечислило ИП 1 миллион в качестве задатка. В 2020 году его участники увеличили размер задатка, а потом еще немного увеличили. Общая сумма задатка с учетом условий дополнительных соглашений составила 7 085 000 руб. В случае если основной договор будет заключен в срок, задаток остается у арендодателя и засчитывается в счет арендной платы. Если арендодатель не сможет обеспечить заключение основного договора в срок, он незамедлительно при обнаружении таких обстоятельств информирует об этом арендатора для принятия по его усмотрению одного из решений: увеличение срока, предусмотренного для заключения основного договора или односторонний отказ от договора с полным возвратом арендодателем удвоенного задатка в соответствии со [статьей 381](#) ГК.

В январе 2023 года ИП уведомил прежнего арендатора о прекращении договора аренды. А тот решил, что воспользуется преимущественным правом, предоставленным ему ГК, на заключение договора на новый срок. ИП-арендодателю ничего не оставалось, как продлить аренду до 30.06.2023 г. Допсоглашение со старым арендатором подписали 28 марта 2023 года, а несостоявшегося арендатора-ООО об этом уведомили 12 апреля 2023 г. ООО решило, что ждать не будет и потребовало возврат задатка в двойном размере.

Первый суд согласился, что задаток должен быть возвращен в двойном размере. Апелляция передумала: в рассматриваемом случае отсутствуют основания для признания ответчика (арендодателя), уклонившимся от заключения основного договора аренды и нарушившим условия предварительного договора аренды нежилого помещения. Кроме того, апелляционный суд указал на непринятие истцом разумной инициативы по заключению основного договора, а также на то, что задаток установлен сторонами спорного соглашения в качестве способа исполнения обязательства по заключению основного договора (как аванс по аренде), а не в качестве меры ответственности за нарушение условий предварительного договора.

Кассация же решила, что задаток он и в Африке – задаток. И вообще, ИП стало известно о невозможности заключения договора 13 марта 2023, а сообщил он об этом только 12 апреля в ответ на обращение ООО. В рассматриваемом случае, Предприниматель лишил Общество права на увеличение срока, предусмотренного для заключения основного договора, а также не предпринял разумных мер для прекращения правоотношений сторон по предварительному договору в связи с наличием объективных препятствий к его исполнению, что свидетельствует о наличии в его действиях (бездействиях) признаков виновного, недобросовестного поведения.

Выводы и возможные проблемы: В спорных ситуациях уплаченная сумма считается авансом, а не задатком ([п. 3 ст. 380](#) ГК РФ). Поэтому в договоре нужно подробно описать обеспечительную функцию задатка, чтобы не допустить перекалфикации его в аванс. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«задаток предварительный договор аренды»*.

Цена вопроса: 14,17 млн. руб.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА ОТ 30.06.2025 N Ф03-1469/2025 ПО ДЕЛУ N А73-10818/2024](#)*

Замечание! На нашем Телеграмм-канале *«Чужие грабли. Предупреждён – вооружён!»* <https://t.me/HozBezopasnost> есть дополнительные материалы. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.*