Автор: Текст: Анатолий ЕМЕЛЬЯНЕНКО, фото санатория: rus-gelendzhik.bron.me, rusor.ru, nebokubani.ru

Желание унести больше, чем сможешь, как правило, заканчивается плохо для самого «несущего». Это можно сказать как о деньгах, недвижимости, так и об ответственности.

Особенности национального характера

*****Есть такая особенность человеческого характера - максимально и быстро получить желаемое, даже если оно тебе не принадлежит. И многочисленные социологические исследования подтверждают этот факт. Уже длительное время коррупция, воровство и мошенничество держатся на третьем месте среди главных проблем нашей необъятной Родины – по мнению ее же жителей. Причем речь идет не только о чиновниках – главными антигероями они были еще некоторое время назад. А обо всех, кто готов зарабатывать на слабостях и ошибках другого.**

*****Взять хотя бы бизнес. Если раньше выжимать из него соки можно было и безнаказанно – была бы хорошая крыша, то теперь - один скандал за другим. Мошенникам приходится несладко: еще совсем недавно хорошо продуманная схема действовала годами, а теперь ее рассекречивают при первом же проколе. И**

платить по счетам приходится очень дорого.

*****Например, китайскую бизнес-вумен за многомиллионные хищения приговорили к смертной казни. Нашей стране еще далеко до столь жесткой борьбы с коррупционерами и мошенниками. А вот рублем уже стали наказывать. Взять хотя бы историю ООО «АрЖен» из Татарстана. К числу мошенников, по крайней мере, пока, ООО причислить нельзя. Но из-за своей нечестной игры с продавцом Арбитражный суд уже назначил первое наказание – пеню за каждый день просрочки. А если учесть, что речь идет почти о 50 миллионах рублей, то длительная забывчивость расплатиться по счетам может обойтись фирме в копеечку.**

*****За какую же покупку «АрЖен» может заплатить так дорого?**

Привычка торговать и торговаться

*****Речь идет о покупке 100% доли в уставном капитале ООО «Санаторий «Русь», расположенном на берегу Геленджикской бухты. Курортная недвижимость – сегмент особый. Мало какой состоятельный бизнесмен, накопивший солидный капитал, не засматривался бы на недвижимость, особенно в первой линии моря. А тут такая удача – компания «Черноморфранснефть» выставила на продажу все 100% доли в уставном капитале ООО «Санаторий Русь». А это шестиэтажный спальный корпус, развитая инфраструктура, полностью работоспособная система.**

Автор: Текст: Анатолий ЕМЕЛЬЯНЕНКО, фото санатория: rus-gelendzhik.bron.me, rusor.ru, nebokubani.ru

*****Потенциальных покупателей останавливала только цена – более 200 млн рублей. Понимала это и сама компания «Транснефть», а потому сначала предложила санаторий администрации Краснодарского края. На безвозмездной основе. Но от подарка пришлось отказаться из-за отсутствия свободных средств в краевой казне на содержание такого комплекса.**

*****Принимая во внимание заинтересованность потенциального покупателя ООО «АрЖен» и его финансовую стабильность, компания пошла ему навстречу, заключив договор с рассрочкой платежа на пять лет. «АрЖен», до этого работавший в торговом секторе, начал «торговаться» и с «Черноморфранснефтью» сразу после подписания договора. Вместо внесения на счета продавца первого транша покупатель предложил перенести сроки на пару недель, подкрепив свои честные намерения гарантийным письмом, в котором просил руководство ОАО «Черноморфранснефть» «просто понять правильно».**

Автор: Текст: Анатолий ЕМЕЛЬЯНЕНКО, фото санатория: rus-gelendzhik.bron.me, rusor.ru, nebokubani.ru

*****Руководитель «АрЖен» с «искренним уважением» объяснил, почему произошла задержка платежа, и что при получении оригиналов документов он сразу же отправится в Татарстан и 23 января перечислит необходимую сумму. Тут же, в письме, по доброй воле предложил заплатить неустойку за задержку, подчеркнув все-таки, что вины его в данном инциденте нет.**

*****И если просрочку в две недели и такие «искренние» извинения можно было бы понять и за это простить, то следующий шаг «Черноморфранснефть» прощать не стала. ООО «АрЖен» решило торговаться дальше, предложив перенести сроки выплаты первого транша аж на конец августа.**

Как трактовать закон

*****Сложно себе представить, что у «АрЖен» не было денег для погашения первых 48 млн рублей. Тем более, что перед крупной сделкой руководство этого общества с ограниченной ответственностью представило солидный пакет документов, подтверждающий финансовую стабильность и состоятельность. Так почему же планы резко переменились? Неужели так трудно расстаться со своим «стабфондом», когда санаторий и так уже в полном распоряжении?**

Автор: Текст: Анатолий ЕМЕЛЬЯНЕНКО, фото санатория: rus-gelendzhik.bron.me, rusor.ru, nebokubani.ru

*****Мотивы этой игры оказались не интересны «Черноморфранснефти», которая не стала разбираться в психологии недобросовестного покупателя. И подала следующий иск – на расторжение договора. В договоре купли-продажи было прописано, что при возникновении споров – опираться на действующее законодательство. А оно в данном случае на стороне продавца. В п.2 ст.489 ГК РФ четко сказано, что если покупатель не производит очередной платеж в оговоренный договором срок за проданный в рассрочку или переданный ему товар, продавец вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара. За исключением, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину стоимости. Но это к «АрЖен» не относится.**

*****Казалось бы, логика законодателей понятна и проста – нарушил условия договора – верни товар владельцу. Однако суд решил иначе, подчеркнув, что одна просрочка платежа не является существенным основанием, влекущим за собой расторжение договора. Но тут же обратил внимание, что у истца («Черноморфранснефти») есть все основания снова обратиться в суд и потребовать у нерадивого покупателя вернуть всю сумму целиком. Досрочно.**

*****Проблема только в одном – отсутствии времени. Возвращение себе своего же имущества может затянуться на долгие месяцы. Вот, например, с момента подачи первого иска – а это произошло в конце января – прошло уже более трех месяцев. За это, казалось бы, немалое время было принято два решения: «АрЖен» все-таки обязан платить неустойку, что, собственно, прописано в договоре. А вот расторгать с ним этот самый договор – рановато. И несмотря на то, что судебные инстанции нельзя упрекнуть в затягивании процесса, факт остается фактом: дело продвигается слишком медленно – для ОАО «Черноморфранснефть». А вот для его оппонента – ООО «АрЖен» - такие временные рамки играют на руку.**

Курортные искушения

*****Юристы нефтетранспортной компании обезопасили свой актив, прописав в договоре, что пока «АрЖен» не выплатит всю сумму, имущество ООО «Санаторий «Русь» будет находиться в залоге ОАО «Черноморфранснефть». То есть продать землю и постройки просто невозможно. И все же уже сейчас «АрЖен» может заниматься финансово-хозяйственной деятельностью. А, значит, разными способами получать прибыль от чужого по сути имущества.**

Автор: Текст: Анатолий ЕМЕЛЬЯНЕНКО, фото санатория: rus-gelendzhik.bron.me, rusor.ru, nebokubani.ru

Возможно…

*****Сложно понять логику покупателя столь серьезного актива. То ли желание окунуться с головой в курортный бизнес было столь глубоко, что сделка совершалась под лозунгом «надо брать, а там разберемся». То есть брать без детального изучения возможных рисков и ответственности. Либо руководство ООО «АрЖен» продумало и планирует внедрить особые способы заработка на залоговом санатории. Прибыль в таком случае должна покрыть не только стоимость санатория, но и пеню за каждый день просрочки платежа. Сделать вывод сложно. Предельно ясно лишь одно: ОАО «Черноморфранснефть» будет настаивать на расторжении договора. Со всеми вытекающими последствиями.**