

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-16908

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Киселева О.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Меркурий" (г.Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 10.03.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.09.2015 по делу № А40-65452/2014,

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Меркурий" (далее - арендатор) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Балс" (далее - арендодатель) об обязанности передать согласованные в качестве объекта аренды по договору аренды от 20.03.2013 N 2 нежилые помещения площадью 171,9 кв. м (этаж 1: пом. III, комн. 1 - 14; цоколь: пом. II, комн. 1 - 10) в здании по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 36.

ООО "Балс" предъявило встречный иск к ООО "Меркурий" о признании Договора аренды от 20.03.2013 N 2 недействительным (ничтожным), а также и запись о его государственной регистрации.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в деле участвуют Управление Росреестра по городу Москве и ООО "Андрейка".

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.03.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.09.2015, в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен частично: договор аренды от 20.03.2013 N 2 признан недействительным, в удовлетворении остальной части встречного иска отказано.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить обжалуемые судебные акты, направить дело на новое рассмотрение в соответствующий арбитражный суд. Заявитель считает, что обжалуемые судебные акты вынесены с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Между тем, таких оснований по результатам изучения судебных актов, принятых по делу, и доводов кассационной жалобы заявителя не установлено.

Принимая обжалуемые судебные акты, суды, руководствуясь положениями статей 10, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходили из того, что договор от имени арендодателя заключен исключительно в целях причинения вреда другому участнику общества и без его согласия в период, когда в ООО "Балс" существовал острый корпоративный конфликт. Также судами указано на недобросовестность арендатора, убыточный характер оспариваемого договора и на обстоятельства, в связи с которыми арендатор знал или должен был знать о том, что договор от имени арендодателя заключен исключительно в целях причинения вреда другому участнику общества.

Как установлено судами, решение участника общества Лимонаева В.И., оформленное протоколом от 28.11.2011, об освобождении от должности директора Закружного В.С. и назначении на данную должность директора Комолова В.А., признано недействительным решением Арбитражного суда города Москвы от 03.12.2013 по делу № А40-136196/2012. При этом оспариваемый договор аренды заключен от имени ООО "Балс" директором Комоловым В.А. после возбуждения в Арбитражном суде города Москвы дела N А40-136196/2012, в период рассмотрения спора по указанному делу.

ООО «Меркурий» обратилось к ООО «БАЛС» только 30.10.2013, т.е. по истечении шести месяцев с момента заключения договора. Исходя из письма от 30.10.2013 г. ООО «Меркурий» было известно о наличии корпоративного конфликта в ООО «БАЛС».

Оспариваемый Договор аренды заключен на срок по 31.03.2032, без права арендодателя отказаться от его исполнения досрочно.

Для арендодателя переданные в аренду помещения являются основным активом и единственным объектом недвижимого имущества; в данных помещениях (за исключением комнат N 5, 6, площадью 16,2 кв. м) сам арендодатель осуществлял деятельность по оказанию услуг салона красоты; иной приносящей доход деятельности арендодатель не занимался.

Судами указано, что предусмотренная договором ставка арендной платы (186 долларов США за 1 кв. м в год или 5414,89 долларов США в квартал; сумма включает плату за пользование помещениями, а также плату за предоставленные коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, отопление, телефон, др.)), существенно занижена в сравнении с рыночной, что подтверждается заключением оценщика, привлеченным арендодателем.

Довод заявителя о нарушении судами части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может быть признан обоснованным, поскольку в обоснование иных выводов суд первой инстанции привел соответствующие мотивы с учетом разъяснений абзаца 3 пункта 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 57 "О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств".

Иные доводы, изложенные в кассационной жалобе, выводы судов не опровергают и свидетельствуют о несогласии заявителя с оценкой исследованных судами фактических обстоятельств.

При вынесении обжалуемых судебных актов нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта, не допущено, нормы материального права применены правильно.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью "Меркурий" (г.Москва) в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Киселева О. В.