

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС20-11069

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Химмедснаб» (далее – общество), индивидуальных предпринимателей Шипициной Ирины Витальевны (далее – Шипицина И.В.) и Зинчука Владимира Васильевича (далее – Зинчук В.В.) на решение Арбитражного суда Томской области от 22.11.2019, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.06.2020 по делу № А67-9750/2018

по иску индивидуального предпринимателя Кислюка Сергея Петровича (далее – Кислюк С.П.) к обществу, Шипициной И.В., Зинчуку В.В. о внесении изменений в пункты 3.1, 5.1 договора аренды от 01.10.2006 № 4Ф,

по иску Кислюка С.П. к обществу, Шипициной И.В., Зинчуку В.В. о расторжении договора аренды от 01.10.2006 № 4Ф (с учетом объединения дел в одно производство),

установил:

решением Арбитражного суда Томской области от 22.11.2019, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2020 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.06.2020, производство по делу в части требования о внесении изменений в договор аренды от 01.10.2006 № 4Ф прекращено в связи с отказом истца от иска в этой части; требование о расторжении названного договора удовлетворено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество, Шипицина И.В. и Зинчук В.В., ссылаясь на нарушение

судами норм материального права, просят отменить указанные судебные акты и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

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 коллегии 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 и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

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

Как следует из судебных актов, Шипицина И.В., Зинчук В.В., Кислюк С.П. (арендодатели) и общество (арендатор) 01.10.2006 заключили договор аренды № 4Ф (далее – договор), по условиям которого арендатору передано во временное владение нежилое помещение общей площадью 1071,40 кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Мокрушина, 9, стр. 24.

Арендная плата выплачивается через кассу арендатора каждому арендодателю ежемесячно в срок до 20 числа следующего месяца в размере 20 000 руб. в течение всего срока действия договора (пункт 3.1 договора); договор действует с 01.10.2006 по 31.08.2007 (пункт 5.1 договора).

Ссылаясь на то, что размер арендной платы не изменялся более 12 лет, дальнейшее продолжение договорных отношений является нецелесообразным и экономически невыгодным, Кислюк С.П. направил в адрес собственников - Шипициной И.В. и Зинчука В.В., а также арендатора предложение о расторжении договора.

Поскольку ответ на указанное предложение от Шипициной И.В. и Зинчука В.В. не поступил, а общество ответило на него отказом, Кислюк С.П. обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, принимая во внимание вступившие в законную силу судебные акты судов общей юрисдикции и установленные ими обстоятельства, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии предусмотренных статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для расторжения договора в судебном порядке.

В частности, суды исходили из следующего: спорный договор был заключен на 11 месяцев, при этом из решения Кировского районного суда города Томска от 29.07.2008 следует, что данный договор признан возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок; в соответствии с обстоятельствами, установленными названным решением суда, Кислюк С.П. возражал против продолжения использования обществом арендованного помещения, ввиду чего возобновление договора произошло вопреки его воли; представленными в материалы дела отчетами об оценке подтвержден факт

того, что предусмотренный договором размер арендной платы (60 000 руб.) значительно ниже ее рыночной стоимости (167 528 руб., 236 779 руб., 423 000 руб.); в условиях возобновления договора на неопределенный срок сохранение первоначально установленной арендной платы (с учетом рыночной цены аренды) нельзя признать экономически обоснованным, кроме того, позволяет арендатору неограниченное время использовать имущество по заниженной стоимости; Шипицина И.В. и Зинчук В.В., являясь аффилированными лицами по отношению к обществу (владеют в совокупности 100% долей в уставном капитале общества, Шипицина И.В. – директор общества), не обосновали экономическую целесообразность сохранения предусмотренной договором арендной платы на протяжении более 13 лет, их действия (с учетом судебных актов судов общей юрисдикции) направлены на сохранение существующего положения вещей, при котором третий собственник (истец) лишен возможности выделить принадлежащую ему долю в праве собственности в натуре и, как следствие, отказаться от исполнения возобновленного вопреки его воле на неопределенный срок договора с неизменным размером арендной платы на период его действия; поведение Шипициной И.В. и Зинчука В.В. не отвечает признакам добросовестного, разумного и экономически обоснованного поведения, при заключении договора истец не мог предвидеть такого конфликта интересов и такого поведения со стороны названных лиц; при таких обстоятельствах требования Кислюка С.П. о расторжении договора являются обоснованными.

С указанными выводами впоследствии согласился суд округа.

Доводы кассационной жалобы были предметом рассмотрения судов и получили правовую оценку, не опровергают выводы судов, и не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Химмедснаб», индивидуальных предпринимателей Шипициной Ирины Витальевны и Зинчука Владимира Васильевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова