



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 44-КГ13-1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 июня 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Тон-М» к ООО «Управляющая компания КМ», ООО «КамаМоторс», Батову Р [REDACTED] Г [REDACTED], Батову Р [REDACTED] Г [REDACTED] о взыскании задолженности по арендной плате, пени и процентов

по кассационной жалобе исполнительного директора ООО «Тон-М» Палушкина Р.Л. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 18 июля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителя ООО «Тон-М» Палушкина Е.Л., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Батова Р.Г. – Мырина Н.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ООО «Тон-М» обратилось в суд с иском к ООО «Управляющая компания КМ», ООО «КамаМоторс», Батову Р.Г., Батову Р.Г. о взыскании задолженности по арендной плате, пени и процентов, указав, что 8 июля 2009 г. между истцом и ООО «Управляющая компания КМ» был заключен договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Пермский край, г. Березняки, ул. Пятилетки, д.101 (далее – договор аренды). 1 августа 2009 г. указанное нежилое помещение передано арендатору ООО «Управляющая компания КМ» во временное владение и пользование по акту приема-передачи. Размер арендной платы, которую ООО «Управляющая компания КМ» обязывалось

вносить не позднее 15 числа каждого месяца, составлял [ ] рублей в месяц. В обеспечение исполнения арендатором обязательств по договору аренды истцом приняты поручительства ООО «КамаМоторс», Батова Р.Г. и Батова Р.Г. В связи с тем, что ООО «Управляющая компания КМ» ненадлежаще исполняло обязанность по внесению арендной платы, образовалась задолженность. Соглашением от 29 января 2010 г. договор аренды расторгнут 31 января 2010 г. Поскольку поручители несут солидарную с арендатором обязанность по надлежащему исполнению условий договора аренды, истец просил взыскать солидарно с ООО «Управляющая компания КМ», ООО «КамаМоторс», Батова Р.Г. и Батова Р.Г. задолженность по арендной плате в размере [ ] руб., предусмотренную договором неустойку в размере [ ] руб. и проценты за задержку платежей в размере [ ] руб. [ ] коп.

Решением Свердловского районного суда г. Перми от 21 марта 2012 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 18 июля 2012 г. решение суда первой инстанции отменено и в удовлетворении исковых требований ООО «Тон-М» отказано.

Исполнительный директор ООО «Тон-М» Палушкин Р.Л. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 18 июля 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 мая 2013 г. кассационная жалоба исполнительного директора ООО «Тон-М» Палушкина Р.Л. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемого судебного постановления.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При принятии обжалуемого судебного постановления такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции исходил из того, что у ООО «Управляющая компания КМ» образовалась перед истцом задолженность по внесению арендных платежей по договору аренды, которая подлежит взысканию с ООО «Управляющая компания КМ», а также с ООО «КамаМоторс», Батова Р.Г. и Батова Р.Г. как с поручителей по договору аренды. При этом суд признал несостоятельными доводы ответчиков о том, что договор аренды не был заключен, указав на то, что договор содержит все существенные условия для данного вида договора, прошел государственную регистрацию. На договоре аренды имеется печать ООО «Управляющая компания КМ», подлинность которой не оспорена, доказательства ее подложности не представлены. Доказательств того, что договор аренды был подписан не Батовым Р.Г., а другим лицом, ответчики не представили. Более того, ООО «Управляющая компания КМ» совершило действия, свидетельствующие об одобрении договора аренды и его исполнении, – приняло помещение в пользование, оплачивало арендную плату, заключало договоры на содержание помещения с другими организациями и т.д.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о недействительности в силу пункта 2 статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации договора аренды и заключенных в его обеспечение договоров поручительства с ООО «КамаМоторс», Батовым Р.Г. и Батовым Р.Г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы суда апелляционной инстанции нельзя признать правильными.

Согласно статье 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Судом установлено и из материалов дела следует, что ООО «Тон-М» является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: Пермский край, г. Березники, ул. Пятилетки, д. 101 (т., 1 л.д. 25).

Согласно договору аренды ООО «Тон-М» обязалось передать указанное недвижимое имущество ООО «Управляющая компания КМ» (в лице [REDACTED], [REDACTED], Батова Р. [REDACTED], Г. [REDACTED]) во временное возмездное владение и пользование. Сторонами согласован срок действия договора – до 31 июля 2012 г. (т., 1 л.д. 10 – 15).

19 ноября 2009 г. договор аренды прошел государственную регистрацию (т., 1 л.д. 15 оборот).

В обеспечение исполнения обязательств арендатора 9 июля 2010 г. между ООО «Тон-М» и ООО «КамаМоторс» в лице [REDACTED] [REDACTED] Батова Р.Г. заключен договор поручительства (т. 1, л.д. 38).

16 июля 2009 г. аналогичные договоры поручительства заключены ООО «Тон-М» с Батовым Р.Г. и Батовым Р.Г. (т. 1, л.д. 39, 40).

Согласно акту приема-передачи от 1 августа 2009 г. ООО «Тон-М» передало, а ООО «Управляющая компания КМ» приняло во временное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, расположенное по адресу: Пермский край, г. Березники, ул. Пятилетки, д. 101 (т. 1 л.д. 16 – 19).

Из пояснений Палушкина Л.А. следует, что он присутствовал при подписании договора аренды, со стороны ООО «Управляющая компания КМ» договор аренды подписывал Батов Р.Г., он же подписывал акт приема-передачи помещения, ему также были переданы ключи от помещения.

Свидетель Лазуткин В.П. в суде первой инстанции показал, что работал начальником административно-хозяйственной части в ООО «Управляющая компания КМ» в период с 1 октября 2009 г. по 29 января 2010 г., его место работы находилось по адресу: Пермский край, г. Березники, ул. Пятилетки, д. 101. На работу его принял Батов Р.Г. В помещении работали слесари, они помогали установить оборудование, которое до настоящего времени стоит в этом помещении. При приеме помещения присутствовал Батов Р.Г. и еще двое человек. Он отвозил договоры, заключенные ООО «Управляющая компания КМ» с различными организациями, в том числе с ООО «Новгор-Прикамье», ЗАО «КЭС-Мультиэнергетика», об обслуживании телефона, и вывозе мусора.

Платежными поручениями ООО «Управляющая компания КМ» переводило на счет ООО «Тон-М» денежные средства за аренду магазина (т. 1, л.д. 26 – 33, 180 – 195).

В письме от 12 ноября 2009 г. № 222 директор ООО «Управляющая компания КМ» Батов Р.Г. просил [REDACTED] ООО «Тон-М» Палушкина Р.Л. о переносе даты арендной платы по договору аренды (т. 2, л.д. 9).

Претензиями от 22 декабря 2009 г. № 51, от 21 января 2010 г. № 7, от 11 февраля 2010 г. № 13 ООО «Тон-М» уведомляло ООО «Управляющая компания КМ» о наличии задолженности по арендной плате за период с ноября по декабрь 2009 года и за январь 2010 года (т. 1, л.д. 34 – 37).

Письмом от 11 января 2010 г. № 1, адресованным ООО «Тон-М», ООО «Управляющая компания КМ» долг по договору аренды признало, обязалось погасить образовавшуюся задолженность до 1 февраля 2010 г. (т. 2, л.д. 10).

Соглашением от 29 января 2010 г. стороны расторгли договор аренды, недвижимое имущество возвращено арендодателю согласно акту приема-передачи от 31 января 2010 г. (т. 1, л.д. 20 – 23).

Возражая против иска, Батов Р.Г. указал, что ни он сам, ни его представитель договор аренды не подписывали, подпись Батова Р.Г. в договоре аренды подделана (т. 1, л.д. 202).

В судебном заседании суда первой инстанции представитель ответчика Батова Р.Г. заявил ходатайство о назначении по делу судебной почерковедческой экспертизы подписи, выполненной от имени Батова Р.Г. в договоре аренды, в акте приема-передачи, на письмах ООО «Управляющая компания КМ», направленных в адрес ООО «Тон-М».

Определением Свердловского районного суда г. Перми от 21 марта 2012 г. в удовлетворении ходатайства представителя ответчика Батова Р.Г. о назначении по делу судебной почерковедческой экспертизы отказано. При этом суд счел возможным рассмотреть дело на основании тех доказательств, которые стороны представили суду и которые были исследованы в ходе судебного разбирательства (т. 2, л.д. 70).

Рассматривая дело в апелляционной инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда признала необоснованным отказ суда первой инстанции в назначении по делу судебной почерковедческой экспертизы и в порядке статьи 327.1 (абзац 2 части 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации приняла новое доказательство, представленное Батовым Р.Г., - заключение специалиста – индивидуального предпринимателя Голышева А.В. от 25 апреля 2012 г. № 6/12 (далее – заключение специалиста), согласно которому подписи от имени Батова Р.Г. в договоре аренды, акте приема-передачи от 1 августа 2009 г. и в трудовой книжке на имя Лазуткина В.П. выполнены не Батовым Р.Г., а другим лицом с подражанием какой-либо его подлинной подписи (т. 2, л.д. 93 – 100).

В связи с этим судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда пришла к выводу об отсутствии доказательств, свидетельствующих о наличии волеизъявления Батова Р.Г. как [REDACTED] ООО «Управляющая компания КМ» на заключение договора аренды.

Между тем судом апелляционной инстанции не было учтено следующее.

В силу статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии прямо не одобрит данную сделку. Последующее одобрение сделки представляемым создает, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента ее совершения.

Неуполномоченным лицом является лицо, не имевшее на момент заключения сделки полномочий на заключение этой сделки. При этом заключение сделки неуполномоченным лицом имеет те же правовые последствия, что и заключение сделки неуполномоченным лицом, поскольку последующее одобрение сделки порождает для одобрявшего ее лица все правовые последствия.

Под последующим прямым одобрением сделки, в частности, могут пониматься действия, если они свидетельствуют об одобрении сделки (например, полная или частичная оплата товаров, работ, услуг, их приемка для использования, реализация других прав и обязанностей по сделке); заключение другой сделки, которая заключена на основании первой; просьба об отсрочке или рассрочке исполнения.

Таким образом, обстоятельством, имевшим юридическое значение для правильного разрешения возникшего спора и подлежавшим доказыванию, являлось обстоятельство исполнения ответчиком ООО «Управляющая компания КМ» договора аренды, свидетельствующее о последующем одобрении сделки.

Однако суд апелляционной инстанции, неправильно определив предмет доказывания, ошибочно пришел к выводу о том, что таким обстоятельством являлся исключительно факт подписания соответствующим лицом договора аренды и иных документов, в результате чего право истца на судебную защиту было нарушено формальным применением судом второй инстанции положений закона о письменной форме сделки, которая должна быть подписана лицами, совершившими сделку (пункт 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Это повлекло за собой и иные нарушения.

Суд второй инстанции отказал истцу в назначении по делу судебной почерковедческой экспертизы со ссылкой на то, что у истца имелась возможность представить доказательства подлинности подписи ответчика в суд первой инстанции. Однако отказ в назначении экспертизы по данному основанию противоречил положениям статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующей порядок распределения бремени доказывания между сторонами.

В силу частей 1–3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

На основании статьи 198 (часть 4) названного Кодекса в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

Однако в нарушение указанных норм процессуального законодательства суд второй инстанции не указал доводы, по которым он отдал предпочтение заключению специалиста, не дав оценки иным имеющимся в деле доказательствам, связанным с заключением и исполнением договора аренды.

Приняв новое (дополнительное) доказательство – заключение специалиста, судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда нарушила требования части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, по смыслу которой судом апелляционной инстанции в качестве дополнительных могут приниматься только те доказательства, которые лицо, участвующее в деле, не имело возможности представить в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него.

Представленное Батовым Р.Г. в суд второй инстанции заключение специалиста в суд первой инстанции не представлялось, и суд первой инстанции не отказывал в приобщении данного доказательства к материалам дела.

Признавая отказ суда первой инстанции представителю Батова Р.Г. в проведении по делу судебной почерковедческой экспертизы в качестве уважительной причины непредставления ответчиком доказательства в суде первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда не учла, что новым (дополнительным) доказательством по указанному основанию могла являться судебная почерковедческая экспертиза, то есть то доказательство, которое не могло быть представлено ответчиком по не зависящим от него причинам.

Не устранил суд апелляционной инстанции и имеющиеся противоречия между показаниями свидетелей П [ ] [ ] и Л [ ] [ ] подтвердивших подписание договора аренды со стороны ООО «Управляющая компания КМ» Батовым Р.Г. и его присутствие при приеме помещения, и заключением специалиста, опровергающим подписание Батовым Р.Г. соответствующего договора.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, оценка доказательств и отражение ее результатов в судебном решении является одним из проявлений дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможность оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом

(постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июня 2012 г. № 13-П).

Между тем данным требованиям определение суда апелляционной инстанции не отвечает, его нельзя признать отвечающим требованию законности, поскольку оно вынесено без учета норм материального права, которые подлежали применению к возникшим между сторонами по делу правоотношениям, и с нарушением норм процессуального права.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 18 июля 2012 г. подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и принять решение в строгом соответствии с законом и установленными по делу обстоятельствами.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 18 июля 2012 г. отменить. Направить дело на новое рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда.

Председательствующий

Судьи