



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13846/13

Москва

11 февраля 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Мифтахутдинова Р.Т., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Сталек» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Иркутской области от 19.03.2010 по делу № А19-2903/10-58, постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.06.2013 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Валявиной Е.Ю., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ОмегаСтройТех» (далее – общество «ОмегаСтройТех») обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания СОЮЗ» (далее – общество «СК СОЮЗ») о взыскании 53 436 060 рублей задолженности по договору субаренды земельного участка от 21.07.2008 (далее – договор субаренды) и 4 870 474 рублей 22 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 19.03.2010 иск удовлетворен.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 17.06.2013 оставил указанные судебные акты без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов конкурсный кредитор общества «СК СОЮЗ» – общество с ограниченной ответственностью «Сталек» (далее – общество «Сталек») просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, повлекшее существенное нарушение его прав, и передать дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, общество «ОмегаСтройТех» (арендатор) являлось пользователем земельного участка (кадастровый

номер 38:36:000021:0300) площадью 2819 кв. метров, находящегося в муниципальной собственности, на основании договора аренды от 29.09.2005 № 3105 (далее – договор аренды), заключенного с администрацией города Иркутска (арендодателем), в соответствии с которым земельный участок предоставлен арендатору на срок с 21.09.2005 по 21.09.2010 под строительство подземной автостоянки, спортивных площадок и с целью благоустройства.

Общество «ОмегаСтройТех» с согласия администрации 21.07.2008 заключило договор субаренды названного земельного участка сроком на 11 месяцев с обществом «СК СОЮЗ» (субарендатором), при этом изменения целевого назначения земельного участка не произошло. В дополнительном соглашении к договору субаренды стороны согласовали арендную плату в размере 64 000 000 рублей, порядок и сроки ее уплаты.

За время действия договора субаренды общество «СК СОЮЗ» к строительству объектов не приступило и продление срока его действия не инициировало.

Общество «ОмегаСтройТех» 26.01.2010 обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), часть 3 статьи 49, статьи 70, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и приняв во внимание признание обществом «СК СОЮЗ» суммы задолженности по арендной плате в заявленном размере, удовлетворил иск.

Общество «ОмегаСтройТех» 07.04.2011 обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании общества «СК СОЮЗ» банкротом.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 18.07.2011 по делу № А19-6821/2011 в отношении общества «СК СОЮЗ» по

заявлению общества «Сталек», поступившему в канцелярию суда 06.04.2011, введена процедура наблюдения.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 11.10.2011 по делу № А19-6821/2011 требование общества «ОмегаСтройТех» на сумму 58 306 534 рубля 22 копейки (из них 53 436 060 рублей основного долга и 4 870 474 рубля 22 копейки процентов) включено в третью очередь реестра требований кредиторов общества «СК СОЮЗ».

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 01.02.2012 по указанному делу общество «СК СОЮЗ» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Общество «Сталек» – один из конкурсных кредиторов общества «СК СОЮЗ» – обратилось в Четвертый арбитражный апелляционный суд с жалобой на решение суда первой инстанции от 19.03.2010 по настоящему делу.

Общество «Сталек» указало, что суд первой инстанции вне зависимости от признания иска ответчиком должен был установить обстоятельство действительности договора субаренды в соответствии с частью 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. По мнению этого общества, условие договора субаренды о размере арендной платы является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ как не соответствующее пункту 1 статьи 10 ГК РФ вследствие многократного завышения размера арендной платы и абзацу второму пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации по причине отнесения законом размера арендной платы на участки, находящиеся в муниципальной и государственной собственности, к сфере регулируемых цен.

Суд апелляционной инстанции согласился с доводом общества «Сталек» о необходимости исследования вопроса действительности договора субаренды при удовлетворении заявления о признании иска. Однако, отказывая в удовлетворении жалобы, суд исходил из факта недоказанности намерения сторон договора субаренды довести общество

«СК СОЮЗ» до банкротства, создав на его стороне необоснованную задолженность. Суд отметил, что между заключением договора субаренды и возбуждением дела о банкротстве прошло более двух с половиной лет. Вместе с тем суд пришел к обоснованному выводу, что регулируемой ценой является цена, устанавливаемая по договору, одной стороной которого является орган власти.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем суды не учли следующее.

В силу [пункта 1 статьи 10](#) ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Исходя из пункта 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации» недобросовестное поведение (злоупотребление правом) одной стороны сделки (в данном случае общества «ОмегаСтройТех»), воспользовавшейся тем, что единоличный исполнительный орган другой стороны сделки при заключении договора действовал явно в ущерб последней, является основанием для признания сделки недействительной в соответствии со статьями 10, 168 ГК РФ.

Судами установлено, что общество «СК СОЮЗ» является застройщиком и осуществляет привлечение денежных средств участников долевого строительства для возведения многоэтажного дома. Тем не менее директор этого общества согласовал плату по договору субаренды в размере 64 000 000 рублей, в то время как размер платы по договору аренды между обществом «ОмегаСтройТех» и администрацией составлял 106 107 рублей 16 копеек за аналогичный срок.

Общество «Сталек» представило в суд апелляционной инстанции отчет «Об определении рыночной стоимости аренды земельного участка», подготовленный оценочным центром «СИБВЭЛ», свидетельствующий о многократном (примерно в 20 раз по сравнению с рыночной ценой) превышении размера арендной платы по договору субаренды. Ходатайство общества «Сталек» об истребовании дополнительных доказательств и о назначении судебной экспертизы по вопросу оценки размера рыночной арендной платы суд отклонил.

Между тем условие договора, определяющее предоставление со стороны одного лица, существенно превышающее встречное предоставление или обычную рыночную цену, уплачиваемую в подобных случаях, может свидетельствовать о недобросовестном поведении, являющемся основанием для признания сделки недействительной в соответствии со статьями 10, 168 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что действия руководства субарендатора были направлены на создание перед своим кредитором необоснованно высокой задолженности, которая фактически привела к прекращению деятельности общества «СК СОЮЗ» как застройщика и его банкротству. Тем самым был нанесен вред самому обществу и, как следствие, шансы конкурсных кредиторов на получение денежных средств в процессе конкурсного производства практически свелись к нулю по причине включения в реестр требований кредиторов требования на сумму свыше 58 000 000 рублей. В результате аккумуляирования доли в размере 55 процентов требований всех конкурсных кредиторов общество «ОмегаСтройТех» смогло, по сути, контролировать банкротный процесс.

Оставляя решение суда первой инстанции в силе, суд апелляционной инстанции сослался на то, что между заключением договора субаренды и подачей заявления о банкротстве прошло более двух с половиной лет. При этом суд не учел, что общество «ОмегаСтройТех» самостоятельно

определяло время подачи как искового заявления о взыскании долга, так и заявления о признании общества «СК СОЮЗ» банкротом.

Установленный договором субаренды высокий размер арендной платы и согласованный график платежей подтверждает намерение арендодателя получить максимальную прибыль в короткий срок, равный четырем месяцам (до 31.12.2008), в то время как договор заключался на одиннадцать месяцев (до 21.06.2009). При этом поведение общества «ОмегаСтройТех», предъявившего иск о взыскании долга по арендной плате только в январе 2010 года, то есть через 7 месяцев после прекращения договора субаренды, свидетельствует о недобросовестности арендодателя.

С учетом того, что Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлены специальные сроки для оспаривания сделок, совершенных в период подозрительности, поведение общества «ОмегаСтройТех» в совокупности с другими обстоятельствами дела могло свидетельствовать о его намерении усложнить процесс оспаривания совершенных вопреки интересам общества «СК СОЮЗ» и его кредиторов сделок.

Признание иска в суде первой инстанции может подтверждать наличие в действиях руководства общества «СК СОЮЗ» намерения причинить ущерб обществу. При этом утверждение общества «ОмегаСтройТех» о частичной оплате арендных платежей в размере 10 000 000 рублей не находит подтверждения в материалах дела.

При названных условиях обжалуемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит исследовать вопрос действительности договора субаренды с учетом существенного превышения встречного предоставления и действий ответчика и применить нормы материального права в соответствии с их толкованием, содержащимся в данном постановлении.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Иркутской области от 19.03.2010 по делу № А19-2903/10-58, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2013, постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.06.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области.

Председательствующий

А.А. Иванов