



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 495/11

Москва

7 июня 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Лобко В.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента имущественных отношений администрации города Омска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Омской области от 21.01.2010 по делу № А46-19789/2009, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.10.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Охрана памятников культуры и архитектуры» (ответчика) – Дрофиенко И.Ф.;

от закрытого акционерного общества «Стратегия бизнеса» (ответчика) – Загребина А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Лобко В.А. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Департамент имущественных отношений администрации города Омска (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Омской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Охрана памятников культуры и архитектуры» (далее – общество), закрытому акционерному обществу «Стратегия бизнеса» (далее – ЗАО «Стратегия бизнеса») и закрытому акционерному обществу «Академия искусств» (далее – ЗАО «Академия искусств») о признании недействительным в силу ничтожности договора аренды нежилых помещений от 24.03.2004, заключенного между обществом и ЗАО «Академия искусств».

Исковое требование мотивировано тем, что имущество передано в аренду на условиях, не соответствующих договору доверительного управления от 05.12.2003 № 27222/ДУ (438) (далее – договор доверительного управления), без согласия учредителя управления, с нарушением требований статьи 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс).

Решением Арбитражного суда Омской области от 21.01.2010 в иске отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 04.10.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, дело направить на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

В отзыве на заявление ЗАО «Стратегия бизнеса» просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что указанные судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, муниципальное образование город Омск (учредитель управления) и общество (доверительный управляющий) заключили договор доверительного управления, по условиям которого (с учетом изменений, внесенных соглашениями от 06.12.2003 и от 13.04.2005) доверительному управляющему сроком на пять лет переданы нежилые помещения общей площадью 1 280,1 кв. метра, литеры А, А1 (12П), расположенные по адресу: г. Омск, ул. Ленина, 22, в том числе: помещения подвала № 10, 11, 29 – 31, площадью 100,1 кв. метра; помещения второго этажа № 1 – 15, 18 – 22, 25 – 37, 39, 41 – 57, площадью 584,1 кв. метра; помещения третьего этажа № 1 – 9, 11, 13 – 16, 20 – 37, 40 – 56, площадью 595,9 кв. метра (далее – имущество).

Выгодоприобретателем по данному договору является муниципальное образование город Омск.

Договор доверительного управления зарегистрирован в установленном порядке 10.03.2004.

Согласно этому договору доверительному управляющему предоставлено право сдачи имущества в аренду и осуществления иных

правомочий собственника в пределах, предусмотренных законом и договором.

Пунктом 4.1.1 названного договора определено, что доверительный управляющий не вправе совершать юридические и фактические действия, которые могут повлечь отчуждение имущества, а также сделки на сумму более 2 000 000 рублей. Сделки на сумму, превышающую указанную, совершаются исключительно с письменного согласия учредителя управления.

Договором доверительного управления предусмотрены размер и порядок выплаты вознаграждения доверительному управляющему, его обязанности ежеквартально представлять отчеты и ежемесячно перечислять выгодоприобретателю гарантированный доход в размере 100 000 рублей, а также 60 процентов от дохода, полученного сверх этой суммы, произвести по предварительному согласованию с учредителем управления неотделимые улучшения имущества (капитальный ремонт, реставрацию, ремонт фасадов, инженерных коммуникаций и отделочные работы) на сумму не менее 20 000 000 рублей, которые становятся собственностью учредителя управления и не возмещаются.

По акту приема-передачи от 05.12.2003 (с учетом изменений, внесенных соглашением от 13.04.2005) имущество передано обществу в доверительное управление.

Действуя в качестве доверительного управляющего, общество 24.03.2004 заключило с ЗАО «Академия искусств» договор аренды нежилых помещений (с дополнительными соглашениями к нему от 08.04.2004 и от 26.08.2005) на срок 96 лет (с 24.03.2004 по 23.03.2100) (далее – договор аренды).

Арендная плата установлена в размере 83 400 рублей в месяц без права арендодателя на одностороннее изменение ее размера. Договором аренды предусмотрена обязанность арендодателя возместить арендатору

понесенные им расходы по капитальному и текущему ремонту, другие затраты, направленные на улучшение арендованных помещений.

По акту приема-передачи от 24.03.2004 имущество передано ЗАО «Академия искусств» в аренду.

По соглашению от 26.08.2005 № 1 ЗАО «Академия искусств» с согласия доверительного управляющего уступило права и перевело обязанности арендатора по договору аренды ЗАО «Стратегия бизнеса». Данная сделка зарегистрирована в установленном порядке 10.10.2005.

Департамент оспорил договор аренды в арбитражном суде.

Отказывая в удовлетворении искового требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что заключение доверительным управляющим договора аренды в период действия договора доверительного управления на срок, превышающий срок доверительного управления, не является незаконным распоряжением имуществом и не нарушает интересы собственника, поскольку не связано с отчуждением имущества. Превышение доверительным управляющим при совершении сделки предоставленных ему полномочий или нарушение установленных для него ограничений не влечет правовых последствий в виде признания сделки недействительной на основании статьи 168 Гражданского кодекса. В соответствии с пунктом 2 статьи 1022 Кодекса обязательства по такой сделке несет доверительный управляющий лично.

Кроме того, суды сочли, что к моменту обращения департамента с иском в суд срок исковой давности, о применении которой в суде первой инстанции заявили ответчики, истек.

В соответствии со статьей 181 Гражданского кодекса течение срока исковой давности по требованию о признании ничтожной сделки недействительной, составляющего три года, начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Суды установили, что исполнение оспариваемого договора аренды началось 24.03.2004, когда имущество по акту приема-передачи было

передано доверительным управляющим в пользование арендатору, и сделали правильный вывод о том, что к моменту обращения департамента в суд (22.09.2009) срок исковой давности истек.

Суд кассационной инстанции согласился с выводом нижестоящих судов о пропуске департаментом срока исковой давности.

Учитывая, что в соответствии с пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является самостоятельным основанием для отказа в иске, названные судебные акты не подлежат отмене.

Между тем, согласно статьям 1012, 1020 Кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и договором доверительного управления имуществом, правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление. Распоряжение недвижимым имуществом доверительный управляющий осуществляет в случаях, определенных договором доверительного управления.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1016 Гражданского кодекса договор доверительного управления имуществом заключается на срок, не превышающий пяти лет. Для отдельных видов имущества, передаваемого в доверительное управление, законом могут быть установлены иные предельные сроки, на которые может быть заключен договор.

Для имущества, переданного департаментом в доверительное управление обществу, иной предельный срок доверительного управления законом не установлен.

Договор доверительного управления заключен сроком на пять лет, то есть на предельный срок, следовательно, договор аренды не мог быть заключен доверительным управляющим на срок, превышающий срок действия договора доверительного управления, без согласия учредителя управления.

Поскольку департамент такого согласия не давал, с окончанием срока доверительного управления имуществом договор аренды и дополнительные соглашения к нему считаются прекращенными.

Вопрос о последствиях прекращения договора аренды в связи с окончанием срока действия договора доверительного управления может быть решен в самостоятельном порядке.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Омской области от 21.01.2010 по делу № А46-19789/2009, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.10.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Департамента имущественных отношений администрации города Омска оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов