



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
22 марта 2012 года

Дело № А56-22930/2010

Резолютивная часть определения объявлена 20 марта 2012 года. Полный текст определения изготовлен 22 марта 2012 года.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Сотов И.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Е.А. Петровой

рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего М.Ю. Брылева по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Перспектива» (ИНН 7806330399, ОГРН 1067847134761)

к ООО «Перспектива», ООО «Полюс» и ООО «Орловский центр»

о признании недействительными сделок – договора аренды нежилого помещения от 01.05.2010 г. и дополнительного соглашения № 1 от 25.07.2011 г. к договору об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г.

при участии в заседании:

от заявителя (конкурсного управляющего): представитель А.В. Ратников по доверенности от 28.11.2011 г.

от ответчиков: генеральный директор ООО «Полюс» В.Ю. Дмитриев, представитель ООО «Полюс» И.В. Ахинько по доверенности от 21.12.2011 г.

представитель ООО «Орловский центр» Т.А. Алексеева по доверенности от 03.10.2011 г.

от иных лиц (кредиторов): представитель ОАО «Сбербанк России» Г.Н. Степанов по доверенности от 24.02.2011 г. (после перерыва – представитель Н.Н. Веселова по доверенности от 09.11.2010 г.); представитель ООО «Ретро» А.В. Пискаченок по доверенности от 24.10.2011 г.; представитель уполномоченного органа – ФНС России – Г.Ш. Артемова по доверенности от 31.08.2011 г. (после перерыва – представитель С.А. Баранов по доверенности от 14.12.2011 г.)

установил:

Федеральная налоговая служба в лице Межрайонной инспекции ФНС России № 21 по Санкт-Петербургу (далее – уполномоченный орган) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее – арбитражный суд) с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (далее - должник) несостоятельным (банкротом).

Заявление принято арбитражным судом к производству определением от 05.05.2010 г., определением от 01.06.2010 г. заявление уполномоченного органа было признано

обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения, а решением от 14.11.2011 г. должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев, конкурсным управляющим должника утвержден Брылев Михаил Юрьевич.

В процедуре конкурсного производства, а именно – 30.01.2012 г. - конкурсный управляющий на основании статей 61.2, 61.5, 61.6, 64, 65 и 129 федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными сделок: договора аренды нежилого помещения от 01.05.2010 г., заключенного между должником и ООО «Орловский центр», а также заключенного между должником и ООО «Полюс» дополнительного соглашения № 1 от 25.07.2011 г. к договору об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г.

Кроме того конкурсный управляющий просит применить последствия недействительности указанных сделок путем обяания ООО «Полюс» вернуть должнику нежилое помещение 1Н, 2Н, кадастровый номер 78:11:6070:3002:1:1 общей площадью 3 876,6 кв.м., расположенное на этажах подвал-1-2-3-4 в нежилом здании по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 8, литера А, являющееся предметом аренды в соответствии с оспариваемыми сделками.

Определением от 16.02.2012 г. рассмотрение данного заявления назначено в судебном заседании 28.02.2012 г., по результатам которого - с учетом необходимости предоставления сторонами дополнительных доказательств и уточнения ими своих позиций – судебное разбирательство было отложено на 13.03.2012 г., в котором в свою очередь – ввиду необходимости ознакомления судом с вновь представленными документами – был объявлен перерыв до 20.03.2012 г.

В настоящем заседании представитель конкурсного управляющего, а равно как и представители иных лиц: одного из ответчиков - ООО «Орловский центр», а также кредиторов: ОАО «Сбербанк России», ООО «Ретро» и уполномоченного органа (ФНС России) - поддержали заявление управляющего (возражений на него не заявили), при этом управляющий представил письменные пояснения, уточняющие основания для признания сделок недействительными (что при отсутствии уточнения заявленных требований по предмету не противоречит части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ), а ООО «Ретро» представил письменный отзыв на заявление управляющего об оспаривании сделок.

Другой ответчик - ООО «Полюс» - возражал против удовлетворения этого заявления по мотивам, изложенным в отзыве, заявив при этом после перерыва ходатайство о вызове в заседание в качестве свидетелей должностных лиц ответчиков - С.В. Соловьевой (бывшего генерального директора должника), С.Н. Тарасюка, а также П.П. Зимина, исполнявшего обязанности временного управляющего должника, которые по мнению ООО «Полюс» могут подтвердить факт наличия предусмотренного пунктом 2 статьи 64 Закона о банкротстве согласия управляющего на подписание должником договора об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г. и дополнительного соглашения к нему № 1 от 25.07.2011 г.

Однако, рассмотрев заявленное ходатайство, суд не нашел оснований для его удовлетворения (ходатайство отклонено определением, изложенным в протоколе судебного заседания), поскольку очевидно, что с учетом положений статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса РФ данное обстоятельство (наличие согласия того или иного должностного лица на заключение сделки в момент ее совершения) подлежит доказыванию путем предоставления письменных доказательств, но не свидетельскими показаниями, при том, что ООО «Полюс» надлежаще не обосновал

отсутствие у него указанных документов (с учетом того, что он являлся стороной сделок, подлежащих одобрению управляющим), а равно как и не реализовал иные свои процессуальные права, позволяющие предоставить в суд то или иное доказательство (и в частности путем заявления ходатайство об истребовании доказательств в порядке части 4 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Кроме того, отклоняя ходатайство о вызове свидетелей, суд учитывает, что в данном случае (с учетом признанных судом обоснованными доводов конкурсного управляющего по существу спора, изложенных ниже) данное обстоятельство - наличие или отсутствие согласия управляющего на заключение сделок (договора об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г. и дополнительного соглашения к нему № 1 от 25.07.2011 г.) – не имеет определяющего значения для разрешения дела, при том, что рассмотрение дела уже откладывалось судом (а кроме того в заседании объявлялся перерыв на пять рабочих дней), исходя из чего суд полагает, что заявление указанного ходатайства на данной стадии процесса направлено на неосновательное и нарушающее права и законные интересы других лиц, участвующих в дел, затягивание судебного разбирательства.

Рассмотрев материалы дела и выслушав объяснения лиц, участвующих в заседании, арбитражный суд установил:

Как уже указано выше, 01.05.2010 г. между должником (арендодатель) и ООО «Орловский центр» (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения 1Н, 2Н, кадастровый номер 78:11:6070:3002:1:1 общей площадью 3 876,6 кв.м., расположенного на этажах подвал-1-2-3-4 в нежилом здании по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 8, литера А, при этом пунктом 1.6 договора срок его действия определен сторонами по 31.03.2011 г. (л.д. 11-14).

01.03.2011 г. между сторонами договора аренды и при участии ООО «Полюс» заключен договор об уступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды, в соответствии с которым права и обязанности арендатора по договору перешли к ООО «Полюс», кроме того в пункте 2.1 данного договора уступки стороны определили срок действия договора аренды (с учетом продления на 11 месяцев первоначально установленного срока) до 01.02.2012 г. (л.д. 15-17), а дополнительным соглашением № 1 от 25.07.2011 г. к договору об уступке прав и обязанностей арендатора новый арендатор (ООО «Полюс») и должник продлили срок действия договора аренды (с учетом сроков его истечения) на 11 месяцев, то есть до 01.01.2013 г.

Оспаривая сам договор аренды, конкурсный управляющий в качестве правового обоснования для признания его недействительным первоначально сослался на пункт 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве (в редакции, действовавшей на момент совершения сделки), согласно которой сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

При этом, неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

В данном случае факт заключения сделки (01.05.2010 г.) в течение года до принятия заявления о признании банкротом (05.05.2010 г.) никем не оспаривается, а в подтверждение признака неравноценности управляющий сослался на то, что договором не определена цена (стоимость аренды), арендная плата в течение срока действия договора арендатором не уплачивалась, а пунктом 5.4 договора предусмотрена выплата арендодателем арендатору по всех случаях расторжения договора по инициативе арендодателя единовременной компенсации в сумме 10 000 000 руб.

Однако само по себе отсутствие в договоре согласованной цены (размера арендной платы) на действительность договора не влияет, поскольку цена в этом случае определяется в порядке пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ (на что в частности указано в судебных актах по делу № А56-47035/2011), как не имеет значения для оценки действительности договора и отсутствия оплаты по нему со стороны арендатора, поскольку данное обстоятельство имеет значение применительно к вопросу об исполнении договора арендатором, в случае отсутствия которого (оплаты аренды) должник в лице конкурсного управляющего вправе защищать свои права предусмотренными гражданским и процессуальным законодательством способами (путем взыскания задолженности, расторжения договора и т.д.).

В то же время, впоследствии (в ходе рассмотрения спора) управляющий в обоснование своей позиции указал на предусмотренный пунктом 3.2 договора порядок (срок) внесения арендной платы, а именно – оплату ее не позднее 10 дней до даты истечения договора.

Указанное условие – с учетом дальнейшего продления срока действия договора аренды до 01.01.2013 г. – свидетельствует о том, что практически в течение всего этого срока должник лишен возможности получения дохода от принадлежащего ему имущества, а равно как и права требовать от арендатора внесения арендной платы в принудительном порядке, в том числе с применением при этом соответствующих мер ответственности, то есть фактически арендатор безвозмездно пользуется имуществом, что безусловно не соответствует рыночным условиям и влияет на финансовое состояние должника (доходную часть его деятельности), а соответственно и на право кредиторов на максимально полное и своевременное погашение их требований.

При таких обстоятельствах, а также с учетом предусмотренного договора условия о безусловной обязанности должника уплатить арендатору денежные средства в размере 10 000 000 руб. при расторжении договора по его (арендодателя) инициативе, суд признает правомерность довода управляющего о неравноценности предусмотренного договором встречного исполнения со стороны арендатора, что влечет вывод о недействительности договора аренды в соответствии с пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Кроме того, учитывая, что при оценке той или иной сделки на предмет ее соответствия требованиям закона или иных правовых актов (статья 168 Гражданского кодекса РФ), суд не ограничен приводимыми сторонами довода, а также оценив представленные сторонами в настоящем деле документы и сделанные им ссылки на обстоятельства дела, суд признает оспариваемым управляющим договор аренды ничтожным в силу указанной нормы (статья 168 Гражданского кодекса РФ) в связи с его несоответствием части 1 статьи 40 федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которой, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять

последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при предусмотренных в этой норме условиях.

В данном случае, как следует из представленных документов, переданное в аренду имущество на момент заключения договора аренды находилось в залоге (ипотеке) в соответствии с договором ипотеки от 11.09.2008 г. и договором последующей ипотеки от 30.01.2009 г., заключенными между ОАО «Сбербанк России» и должником в обеспечение обязательств последнего перед Банком, и согласно пункту 4.1.2 которых залогодатель (должник) не вправе без письменного согласия залогодержателя (Банка) распоряжаться предметом залога, в том числе передавать его в аренду.

В данном случае наличие такого согласия не только не подтверждено материалами дела, но и прямо опровергнуто участвующими в рассмотрении заявления управляющего об оспаривании сделок первоначальным залогодержателем - ОАО «Сбербанк России» и его правопреемником по соответствующим обязательствам - ООО «Ретро», что в силу указанных норм влечет вывод о ничтожности договора аренды.

В связи с признанием договора аренды недействительным (то есть исходя из отсутствия юридических последствий этой сделки и ее недействительности с момента совершения, как на это указано в пункте 1 статьи 167 Гражданского кодекса РФ), последующие сделки, связанные с передачей прав и обязанностей по договору аренды (договор об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г.), а равно как и продлением срока его действия (дополнительное соглашение № 1 от 25.07.2011 г. к договору об уступке прав и обязанностей арендатора) также являются недействительными (ничтожными), в связи с чем суд также признает последнюю сделку (с учетом того, что управляющим не заявлено требований относительно признания недействительным договора об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г.) недействительной.

Указанное в силу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса РФ и пункта 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве влечет также удовлетворение требований управляющего о применении последствий недействительности сделки путем обязанности ООО «Полнос», как стороны договора, вернуть должнику (в конкурсную массу) имущество, являвшегося предметом оспариваемых сделок.

При изложенных обстоятельствах суд не находит оснований для оценки заявленных управляющим доводов о недействительности оспариваемых сделок по другим основаниям, и в частности в силу заключения дополнительного соглашения № 1 от 25.07.2011 г. к договору об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г. в нарушение пункта 2 статьи 64 Закона о банкротстве без согласия временного управляющего должника, а равно как не противоречит изложенным выше выводам (не препятствует признанию сделок недействительными) и довод управляющего о прекращении договора аренды в силу пункта 2 статьи 40 закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при наличии вступивших в законную силу судебных актов об обращении взыскания на спорное имущество, заложенное в соответствии с указанными выше договорами ипотеки (определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.07.2010 г. по делу № А56-30186/2009 и от 29.07.2010 г. по делу № А56-30302/2009).

В то же время указанные доводы (о прекращении договора аренды), документально (со ссылкой на соответствующие доказательства) кем-либо не опровергнутые, также влекут вывод о недействительности (ничтожности) заключенных после этого момента (прекращения договора аренды) договора об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г. с дополнительным соглашением № 1 от 25.07.2011 г. к нему вне зависимости от вышеизложенных выводов о недействительности (ничтожности) самого договора аренды, при том, что указанный договор уступки, а равно как и дополнительное

соглашение к нему, продляя срок действия договора аренды, в силу пункта 4 статьи 18.1 Закона о банкротстве подлежали согласованию с кредитором, требования которого обеспечены залогом, в связи с чем и ввиду отсутствия такого согласования суд не находит оснований не согласиться с доводом управляющего о ничтожности этих сделок в силу статьи 168 Гражданского кодекса РФ, как несоответствующих указанной номер Закона о банкротстве.

В связи с удовлетворением иска с ответчиков (ООО «Полюс» и ООО «Орловский центр») в пользу ООО «Перспектива» подлежат взысканию в равных долях понесенные при подаче заявления расходы по госпошлине.

Руководствуясь статьями 60, 61.1, 61.6 и 61.8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 184, 185 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

определил:

Заявление конкурсного управляющего ООО «Перспектива» М.Ю. Брылева удовлетворить.

Признать договор аренды нежилого помещения от 01.05.2010 г. и дополнительное соглашение № 1 от 25.07.2011 г. к договору об уступке прав и обязанностей арендатора от 01.03.2011 г. недействительными.

Применить последствия недействительности сделки путем обяания ООО «Полюс» возвратить ООО «Перспектива» нежилое помещение 1Н, 2Н, кадастровый номер 78:11:6070:3002:1:1 общей площадью 3 876,6 кв.м., расположенное на этажах подвал-1-2-3-4 в нежилом здании по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 8, литера А.

Взыскать с ООО «Полюс» и ООО «Орловский центр» в пользу ООО «Перспектива» по 4 000 руб. расходов по госпошлине с каждого.

На определение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения.

Судья

И.В. Сотов