

В частности, суды первой и второй инстанции должны были сопоставить представление по сделке со стороны истца (в форме уменьшения арендной платы на величину равную 977.631,84 рублей ежемесячно, по расчету на дату заключения дополнительного соглашения) и встречное представление третьего лица по сделке, установить наличие у генерального директора А.К. возможности определить соответствующие последствия сделки в форме упущенной выгоды исходя из ее условий, в том числе установить, мог ли А.К., исходя из официально опубликованной информации о курсе доллара США, определить на момент совершения сделки, что в результате его действий, арендная плата в пользу истца снизится на сумму 977.631,84 рублей ежемесячно.

Установление указанных обстоятельств (невыгодный характер сделки и наличие у генерального директора А.К. возможности определить такой невыгодный характер на момент ее совершения) определяет необходимость применения к спорным правоотношениям положений ст. 15, 53.1 ГК РФ и ст. 44 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Указанные выводы соответствуют сложившейся по аналогичным спорным правоотношениям судебной практике (определение ВС РФ от 10 мая 2016 года №302-ЭС16-1290, постановление АС Дальневосточного округа от 20 апреля 2018 г. N Ф03-1195/2018).

В рассматриваемом деле суды первой и второй инстанции от исследования соответствующих обстоятельств уклонились, оценки представленным в дело доказательствам не дали.

Вместе с тем, выводы судов первой и второй инстанции о необоснованности заявленных требований в силу утверждения участниками общества в марте 2016 года годового отчета Общества и годовой бухгалтерской отчетности общества постановлены при неправильном понимании закона.

В частности, положения ст. ст. 15, 53.1 ГК РФ и ст. 44 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» не содержат такого основания для освобождения от ответственности генерального директора общества, как последующие доведение до общего собрания участников информации о совершенной сделке.

Более того, в соответствии с разъяснениями закона, содержащимися в п. 7 постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 N 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» не является основанием для отказа в удовлетворении требования о взыскании с директора убытков сам по себе тот факт, что действие директора, повлекшее для юридического лица негативные последствия, в том числе совершение сделки, было одобрено решением коллегиальных органов юридического лица, а равно его учредителей (участников), либо директор действовал во исполнение указаний таких лиц, поскольку директор несет самостоятельную обязанность действовать в интересах юридического лица добросовестно и разумно (пункт 3 статьи 53 ГК РФ).

Таким образом, даже при условии признания сделки, одобренной всеми или большинством участников Общества, последнее не лишено права на обращение в суд с требованиями о взыскании убытков, а само по себе одобрение не освобождает уполномоченное лицо (в данном случае генерального директора) от ответственности, причиненной совершенной сделкой.

В рассматриваемом деле суды обеих инстанций необоснованно приняли во внимание даже не последующее одобрение сделки, а факт раскрытия информации о ней участникам общества в последующем, при этом в представленных в материалы дела доказательствах отсутствуют сведения о раскрытии конкретных условий сделки в годовом отчете Общества или иных документах Общества, чему судами также не дано никакой оценки.

Кассационная коллегия также не может согласиться с выводами суда апелляционной инстанции о том, что в случае отказа А.К. от подписания дополнительного соглашения договор субаренды был бы расторгнут в одностороннем порядке

субарендатором, поскольку эти выводы не соответствуют положениям ст. ст. 309, 310 ГК РФ, п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Положениями главы 34 ГК РФ, регламентирующей правовое регулирование договора аренды, не предусмотрено право (суб)арендатора на расторжение договора аренды и/или изменение его условий в связи с изменениями конъюнктуры рынка и/или курса валюты платежа.

Исчерпывающий перечень оснований для расторжения договора аренды приведен в ст. 620 ГК РФ и ч. 2 ст. 450 ГК РФ. Договор субаренды нежилых помещений №С/А-Б28-0304/06-АВ-И не содержит положений о возможности досрочного расторжения договора субаренды в связи с изменением курса валюты расчетов и/или конъюнктуры рынка.

Следовательно, как справедливо отмечает кассатор, на дату заключения рассматриваемого соглашения №3 от 25 июня 2015 года, субарендатор не вправе был ни расторгнуть договор, ни отказаться от исполнения обязательств по нему в форме уплаты арендной платы, рассчитанной в соответствии с условиями договора исходя из курса доллара США, устанавливаемым ЦБ РФ и суммы арендной платы, номинированной в долларах США в рублевом эквиваленте на дату платежа.

Само по себе предложение субарендатора изменить условия договора аренды на лучшие условия для себя и худшие условия для истца не создавало для генерального директора А.К. обязанности заключить рассматриваемое соглашение, а отказ от подписания такого, заведомо невыгодного соглашения, не мог повлечь расторжение договора субаренды и не порождал право субарендатора отказаться от платежей в объеме, предусмотренном договором.

Таким образом, при рассмотрении правовых последствий правомерного отказа от подписания дополнительного соглашения суды обеих инстанций не применили закон, подлежащий применению – положения ст. 309, 310, 450 ГК РФ.

По аналогичным основаниям не может быть признан соответствующим нормам материального права вывод обоих судов о том, что изменение экономической ситуации (конъюнктуры рынка аренды) могло оказать влияние на ставку арендной платы по действующему договору, поскольку договором соответствующие условия (изменения ставки или порядка расчета ставки аренды) предусмотрены не были, договор действовал в период с 2006 по 2021 год, то есть являлся долгосрочным, при его заключении сторонами в соответствии с принципом свободы договора (ст. 421 ГК РФ) приняли на себя предпринимательский риск, связанный с возможным колебанием цен на рынке недвижимости. При этом, договор не содержал положения о возможности увеличения арендной ставки в случае увеличения цен на рынке недвижимости, или снижения такой ставки в случае снижения цен на рынке недвижимости. В рамках указанного договора и арендатор и арендодатель не обязаны были изменять условия договора к выгоде другой стороны в зависимости от колебания конъюнктуры рынка и их обязательства, определялись на основании условий конкретного договора, положения которого и подлежали оценке судами.

Кроме того, суд апелляционной инстанции в обоснование вывода о недоказанности недобросовестности или неразумности действий А.К., указал, что снижение арендной платы по договору, предусмотренное дополнительным соглашением, не было безусловным - помимо постоянной части арендной платы, зафиксированной в рублях, субарендатор должен был уплачивать плату с оборота, которая исчисляется как положительная разница между суммой, составляющей 7% от товарооборота розничного оператора (розничный оператор - _____, с которым у субарендатора заключен договор субаренды помещения), полученного в отчетный период, и суммой постоянной части арендной платы, выплаченной за этот же отчетный период. Плата с оборота оплачивается субарендатором дополнительно к постоянной части арендной платы.