



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

16 октября 2019 года

Дело №А41-13904/19

Резолютивная часть решения объявлена 18 октября 2019 года
Полный текст решения изготовлен 16 октября 2019 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья А.О. Уваров, при ведении протокола судебного заседания Чурсиной С.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Поповой С. Ю., Власова В.Ю., Головкина В.В., Луканцевой Н.В., ООО "Слобода", к ООО "ЭМКО-К" (ИНН 7721358726, ОГРН 1157746882370, адрес: 107113, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ, ДОМ 2А, ЭТАЖ 3 ОФ 334-1Б), АО "Тайнинское-ВАБАРГ" (ИНН 5029007840) о признании недействительным договора аренды № 02/01-2017 от 01.12.2016 г., заключенного между ООО "ЭМКО-К" и АО "Тайнинское-ВАБАРГ", При участии в судебном заседании- согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Акционер АО "Тайнинское-ВАБАРГ", владеющая 20% акций - Попова С. Ю., обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "ЭМКО-К", АО "Тайнинское-ВАБАРГ" о признании недействительным договора аренды № 02/01-2017 от 01.12.2016 г., заключенного между АО "Тайнинское-ВАБАРГ" и ООО "ЭМКО-К" в нарушение требований п. 2 ст. 174 ГК РФ.

После предъявления иска, акционеры АО "Тайнинское-ВАБАРГ" Власов В.Ю., Головкин В.В., Луканцева Н.В., ООО "Слобода" подали заявления о присоединении к исковым требованиям, привлечении их к участию в деле в качестве истцов.

В судебном заседании 02.10.2019 г. указанные лица привлечены к участию в деле в качестве соистцов.

В основание исковых требований истцы ссылаются на то, что оспариваемая сделка заключена прежним генеральным директором АО "Тайнинское-ВАБАРГ" Комаровым Максимом Валерьевичем в ущерб интересам АО "Тайнинское-ВАБАРГ", о чем другая сторона оспариваемой сделки знала или должна была знать, со стороны прежнего генерального директора АО "Тайнинское-ВАБАРГ" и ООО "ЭМКО-К" имелся сговор, целью которого было причинение ущерба интересам АО "Тайнинское-ВАБАРГ", акционерам последнего.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, акционерами Закрытого акционерного общества «Тайнинское-ВАБАРГ» являются: Власов Владимир Юрьевич - 6 % Головкин Валерий Вячеславович - 10 % Луканцева Надежда Викторовна - 20 % Попова Светлана Юрьевна - 20 % Шмаков Валерий Александрович - 20 %, Общество с ограниченной ответственностью «Слобода» - 24.

14 апреля 1997 года между Администрацией Мытищинского района Московской области в качестве Арендодателя и АОЗТ «Тайнинское-ВАБАРГ» в качестве Арендатора заключен Договор № 1028 аренды земли, в соответствии с условиями которого Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочную аренду земельный участок общей площадью 21987 кв.м., в том числе земель городской, поселковой застройки 21987 кв.м. для размещения продовольственного рынка по ул. Красный поселок г. Мытищи, сроком на 49 лет.

02 июля 2012 года между Муниципальным образованием «Мытищинский муниципальный район Московской области» в качестве Арендодателя и ЗАО «Тайнинское-ВАБАРГ» в качестве Арендатора заключен Договор аренды земельного участка № 8194, в соответствии с условиями которого Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 500 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0100502:102, категория земель: земли населенных пунктов, в границах указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, муниципальное образование городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Красный поселок, для размещения торгового комплекса, сроком на 49 лет.

02 июля 2012 года между Муниципальным образованием «Мытищинский муниципальный район Московской области» в качестве Арендодателя и ЗАО «Тайнинское-ВАБАРГ» в качестве Арендатора заключен Договор аренды земельного участка № 8195, в соответствии с условиями которого Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 29038 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0100502:101, категория земель: земли населенных пунктов, в границах указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью,

расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, муниципальное образование городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Красный поселок, для размещения торгового комплекса, сроком на 49 лет.

На земельном участке с кадастровым номером 50:12:0100502:101 ЗАО «Тайнинское-ВАБАРГ» возведено 13 объектов недвижимого имущества, что подтверждается свидетельствами о праве собственности с кадастровыми номерами: 50:12:10:00852:001 -50:12:10:00852:013.

01 декабря 2016 года между ЗАО «Тайнинское-ВАБАРГ» в качестве Арендодателя и ООО «ЭМКО-К» в качестве Арендатора заключен Договор аренды № 02/01-2017, в соответствии с которым Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование объекты аренды, указанные в Приложении № 1 к Договору, срок аренды имущества оканчивается по истечении 11 месяцев с момента подписания Договора.

Пунктом 3.1.2 договора установлено, что в качестве арендной платы Арендатора ежемесячно вносит 200 000, 00 рублей.

В приложении № 1 к договору аренды нежилого помещения № 02/01 - 2017 от «01» декабря 2016 г. указано, что Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату в аренду следующие объекты аренды:

А	А 5,6,7,8,9, 10, 11, 12, 14,15, 17,21,22,24,26,27,28,30,31,33,
Б	1+1, 2, 5, 9, 10, 11, 20, 25, 26, 27, 34,
БВ	1.21
В	1,2,4, 12, 14,17,25,26,27,32,
Д	1,15,18,19,20,25,33,34
Г	1, 2, 3, 6, 11, 13, 19, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47,48, 49,51
О	1,3,4,6,7,8,10,11,
ОСП	32, 39а, 40, 40а, 41,41ан, 41н, 42, 42а, 43,45, 46, 53, 54, 55, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 89, 90
ОС	4-1,а4-1б, 4-1в, 4-5/2,4-5-1, 4-5, 7, 8, 9, 10,
ДО	2

Как следует из искового заявления, представленных истцом документов, не оспариваемых ответчиком, единственным участником ООО «Эмко-К» является Король Галина Навардовна, которая являлась Генеральным директором указанного общества до 14.06.2018, а настоящее время Генеральным директором является акционер ЗАО «Тайнинское-ВАБАРГ» Шмаков Валерий Александрович.

Согласно [части 1 статьи 9](#) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

[Абзацем 6 пункта 1 статьи 65.2](#) ГК РФ участнику корпорации (участнику, члену, акционеру и т.п.) предоставлено право оспаривать, действуя от имени корпорации ([пункт 1 статьи 182](#)), совершенные ею сделки по основаниям, предусмотренным [статьей 174](#) настоящего Кодекса или законами о корпорациях отдельных организационно-правовых форм, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации.

В соответствии с положениями [пункта 2 статьи 53](#), [пункта 1 статьи 65.2](#) ГК РФ, участник корпорации, обращающийся в установленном порядке от имени корпорации в суд с требованием об оспаривании заключенных корпорацией сделок, о применении последствий их недействительности и о применении последствий недействительности ничтожных сделок корпорации, в силу закона является ее представителем, а истцом по делу выступает корпорация.

В соответствии с [п. 7](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 N 27 "Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность", участник хозяйственного общества и член совета директоров, оспаривающие сделку общества, действуют от имени общества ([абзац шестой пункта 1 статьи 65.2](#), [пункт 4 статьи 65.3](#) ГК РФ), в связи с чем решение об удовлетворении требования, предъявленного участником или членом совета директоров, о признании сделки недействительной принимается в пользу общества, от имени которого был предъявлен иск.

При этом в случае удовлетворения требования о применении последствий недействительности сделки в исполнительном листе в качестве взыскателя указывается участник или член совета директоров, осуществлявший процессуальные права и обязанности истца, а в качестве лица, в пользу которого производится взыскание, - общество, в интересах которого был предъявлен иск.

Таким образом, процессуальным истцом по делу является ЗАО «Тайнинское-ВАБАРГ».

Согласно [ч. 2 ст. 65.2](#) ГК РФ участник корпорации или корпорация, требующие возмещения причиненных корпорации убытков ([статья 53.1](#)) либо признания сделки корпорации недействительной или применения последствий недействительности сделки, должны принять разумные меры по заблаговременному уведомлению других участников корпорации и в соответствующих случаях корпорации о намерении обратиться с такими требованиями в суд, а также предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Порядок уведомления о намерении обратиться в суд с иском может быть предусмотрен законами о корпорациях и учредительным документом корпорации.

Как разъяснено в [пункте 31](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", требования участника корпорации, созданной в форме коммерческой организации, перечисленные в [пункте 1 статьи 65.2](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, подлежат рассмотрению арбитражным судом по правилам [главы 28.1](#) Кодекса. При наличии обстоятельств, указанных в [статье 225.10](#) Кодекса, названные требования рассматриваются также с учетом положений [главы 28.2](#) Кодекса. Положения [глав 28.1](#) и [28.2](#) Кодекса применяются судами с учетом особенностей, установленных [статьей 65.2](#) и [главой 9.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. Участники корпорации, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к иску, заявленному в порядке [статьи 65.2](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, в последующем не вправе обращаться в суд с тождественными требованиями, если только суд не признает причины этого обращения уважительными ([абзац второй пункта 2 статьи 65.2](#) Гражданского кодекса Российской Федерации). Аналогичные разъяснения содержатся в [пункте 117](#) Постановления N 25, в котором также указано, что при обращении неприсоединившегося участника с самостоятельным иском суд, учитывая необходимость установления причин неприсоединения участника к первоначальному иску, не вправе отказать в принятии заявления неприсоединившегося участника. К числу уважительных причин неприсоединения к иску может быть отнесено неуведомление такого участника о первоначальном иске.

В соответствии со [статьей 153](#) и [частью 1 статьи 421](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Юридические лица согласно [части 1 статьи 53](#) Гражданского кодекса Российской Федерации приобретают гражданские права и принимают на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами.

Согласно [пункту 3 статьи 154](#) Гражданского кодекса Российской Федерации для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

В силу [пункта 1 статьи 166](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным названным [Кодексом](#), в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия ([пункт 2 статьи 166 ГК РФ](#)).

В соответствии с [частью 1 статьи 167](#) Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно положениям [статьи 168](#) Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](#) или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки ([пункт 1](#)). Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки ([пункт 2](#)).

В соответствии с [п. 2 ст. 174](#) ГК РФ сделка, совершенная представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для представляемого или для юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в [п. 93](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", [п. 2 ст. 174](#) ГК РФ предусмотрены два основания недействительности сделки, совершенной представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица (далее в этом [пункте](#) - представитель).

По первому основанию сделка может быть признана недействительной, когда вне зависимости от наличия обстоятельств, свидетельствующих о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки, представителем совершена сделка, причинившая представляемому явный ущерб, о чем другая сторона сделки знала или должна была знать.

О наличии явного ущерба свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента.

При этом следует исходить из того, что другая сторона должна была знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было бы очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения.

По этому основанию сделка не может быть признана недействительной, если имели место обстоятельства, позволяющие считать ее экономически оправданной (например, совершение сделки было способом предотвращения еще больших убытков для юридического лица или представляемого, сделка хотя и являлась сама по себе убыточной, но была частью взаимосвязанных сделок, объединенных общей хозяйственной целью, в результате которых юридическое лицо или представляемый получили выгоду, невыгодные условия сделки были результатом взаимных равноценных уступок в отношениях с контрагентом, в том числе по другим сделкам).

По второму основанию сделка может быть признана недействительной, если установлено наличие обстоятельств, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого, который может заключаться как в любых материальных потерях, так и в нарушении иных охраняемых законом интересов (например, утрате корпоративного контроля, умалении деловой репутации).

Наличие решения общего собрания участников (акционеров) хозяйственного общества об одобрении сделки в порядке, установленном для одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью, не препятствует признанию соответствующей сделки общества, совершенной в ущерб его интересам, недействительной, если будут доказаны обстоятельства, указанные в [пункте 2 статьи 174 ГК РФ](#).

Согласно [ст. 65 АПК РФ](#) каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Определением арбитражного суда от 28.05.2019 г. по настоящему делу была назначена экспертиза, проведение которой было поручено эксперту ООО "Технологии оценки собственности" Федосову Михаилу Сергеевичу.

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос: "Установить с выездом на местность по состоянию на 01.12.2016 г., рыночную стоимость арендной платы за пользование соответствующими помещениями, переданными в аренду ООО "ЭМКО-К" по договору аренды № 02/01-2017 от 01.12.2016 г."

Согласно представленному заключению эксперта, по состоянию на 01.12.2016 г., рыночная стоимость арендной платы за пользование соответствующими помещениями, переданными в аренду ООО "ЭМКО-К" по договору аренды № 02/01-2017 от 01.12.2016 г. составляет 48 068 119 рублей.

Правовые основы проведения судебных экспертиз в арбитражном процессе регулируются положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в заключении эксперта должны быть отражены, в том числе:

- содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;
- оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование;
- иные сведения в соответствии с федеральным законом.

В соответствии со статьей 8 Закона N 73-ФЗ эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

В соответствии со ст. 86 АПК РФ и ст. 25 Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ, на основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Требования к содержанию заключения эксперта установлены статьей 25 Закона N 73-ФЗ, согласно которой в заключении эксперта должны быть отражены, в том числе:

- содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;
- оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

С учетом требований изложенных выше норм права надлежащим образом выполненное экспертное заключение должно содержать подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате этих исследований выводы и ответы на поставленные арбитражным судом вопросы.

Судом установлено, что экспертное заключение соответствует указанным выше нормам. У суда отсутствуют основания сомневаться в достоверности и объективности выводов эксперта.

Само по себе несогласие ответчика с результатами экспертизы не может свидетельствовать о недостоверности сделанных экспертом выводов и о необходимости проведения комплексной судебной экспертизы. Наличие противоречий в выводах эксперта судом не установлено.

В связи с изложенным, суд приходит к выводу, что только за 2016 год АО "Тайнинское-ВАБАРГ" недополучило арендной платы, подлежащей оплате на рыночных условиях в размере 43 068 119 рублей.

Исходя из указанного, суд приходит к выводу, что оспариваемая сделка причинила АО "Тайнинское-ВАБАРГ" явный ущерб, поскольку была заключена на заведомо и значительно невыгодных для него условиях, условиях, о чем ООО "ЭМКО-К" знало или должно было знать без каких-либо дополнительных доказательств, подтверждающих этот факт (абз. 3 п. 93 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25),

Доводы представителя ответчика о том, что ООО "ЭМКО-К" не знало или не должно было знать о том, что прежний генеральный директор АО "Тайнинское-ВАБАРГ" заключает оспариваемую сделку на очевидно не выгодных для представляемого им общества условиях, что указанная сделка направлена на причинение ущерба интересам АО "Тайнинское-ВАБАРГ", акционерам общества, отклоняется судом по следующим основаниям.

Кроме того, в материалы дела представлены договоры субаренды в отношении того же имущества, заключенные между ООО "ЭМКО-К" и иными лицами на рыночных условиях.

Доводы ответчика о пропуске истцами срока исковой давности при обращении в арбитражный суд, отклоняются судом по следующим основаниям.

Согласно [пункту 2 статьи 181](#) Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год.

Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Согласно [пункту 102](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" годичный срок исковой давности по искам о признании недействительной оспоримой сделки следует исчислять со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена такая сделка ([пункт 1 статьи 179](#) Кодекса), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Из разъяснений, изложенных в [абзаце втором пункта 1](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", следует, что, если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том,

кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права ([пункт 1 статьи 200 ГК РФ](#)).

С настоящим иском истец обратился в Арбитражный суд города Москвы 14.01.2019 г.

Согласно правовой позиции, изложенной в [Обзоре](#) судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2017)), согласно [п. 1 ст. 91](#) Закона об акционерных обществах, правом доступа к документам бухгалтерского учета обладают акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 процентов голосующих акций.

Вместе с тем, обратившийся с настоящим иском акционер Попова С.Ю., а равно присоединившиеся к ней лица, обладали каждый в отдельности менее 25 % голосующих акций общества.

Таким образом, они не имели возможности потребовать от прежнего генерального директора общества к документам бухгалтерского учета, в том числе и оспариваемому договору аренды.

Поскольку оспариваемый договор аренды являлся краткосрочным, он не подлежат государственной регистрации, что исключало возможность получения акционерами информации об обременении земельного участка, объектов недвижимости правом аренды в пользу ООО "ЭМКО-К".

Как следует из письменных пояснений истца, присоединившихся к нему лиц, годовое собрание по итогам финансовых результатов 2017 года не проводилось, сведений о заключенной 01.12.2016 г.в бухгалтерскую отчетность не вносилось, поскольку пунктом 3.2.2. оспариваемого договора аренды предусмотрено, что арендная плата уплачивается ежеквартально, не позднее окончания оплачиваемого квартала.

Доказательств того, что в период 2017 года собиралось собрание акционеров по вопросу извещения из о совершенной оспариваемой сделке не представлено, истец и присоединившиеся к нему лица, оспаривают факт их извещения об этом.

Доказательств иного не представлено.

На внеочередном собрании АО "Тайнинское-ВАБАРГ", состоявшемся 18.12.2017 г. по инициативе большинства акционеров общества, прекращены полномочия прежнего директора общества, заключившего оспариваемую сделку, назначен новый генеральный директор общества – Сащихин А.В.

При этом Сащихин А.В. на указанном собрании не присутствовал.

10 января 2018 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись № 2185029037015 об избрании Генеральным директором Акционерного общества «Тайнинское-ВАБАРГ» Сащихина Алексея Владимировича.

Как следует из пояснений истца и присоединившихся к нему лиц, о факте совершения АО "Тайнинское-ВАБАРГ" оспариваемой сделки им стало известно 19.02.2018 г. на общем собрании, проведенном по итогам аудиторской проверки деятельности общества.

Доказательств иного в материалы дела не представлено.

Кроме того, согласно п.2.2. оспариваемого договора аренды, срок договора автоматически продлевается на следующие 11 месяцев при условии, если отсутствует: задолженность по арендной плате, просрочка по оплате аренды более 2-х месяцев, заявление арендатора о нежелании продлевать аренду не менее, чем за 30 дней до окончания срока аренды.

Срок аренды может быть продлен не более 10 раз.

Возможность арендодателя отказаться от продолжения арендных отношений до истечения 10 лет с даты договора аренды, при условии надлежащего исполнения арендатором условий договора аренды не предусмотрена.

При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с п. 1 ст. 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Указанная правовая позиция изложена в пункте 25 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4(2017), утвержденном 15.11.2017 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации.

Таким образом, согласно сложившейся судебной практике продление договора по истечении срока его действия представляет собой заключение нового договора аренды.

В связи с изложенным, суд приходит к выводу, что фактически между сторонами, заключались самостоятельные договоры аренды на условиях договора аренды № 02/01-2017 от 01.12.2016 г.

- с 01.11.2017 по 01.10.2018г.,
- с 02.10.2018 г. по 02.09.2019 г;
- с 03.09.2019 г. по 03.08.2020 г.

В связи с изложенным, суд приходит к выводу, что срок исковой давности по требованиям о признании оспариваемой сделки недействительной не пропущен.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать недействительным договор аренды № 02/01-2017 от 01.12.2016 г., заключенный между АО "Тайнинское-ВАБАРГ" и ООО "ЭМКО-К"

Взыскать с ООО "ЭМКО-К" (ИНН 7721358726, ОГРН 1157746882370) в пользу Поповой Светланы Юрьевны 6 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины, 60 000 рублей расходов по оплате услуг эксперта.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Десятого арбитражного апелляционного суда <http://10aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Московского округа <http://fasmo.arbitr.ru>.

Судья

А.О. Уваров