



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

01 февраля 2011г.

Резолютивная часть решения объявлена 25 января 2011г.

Полный текст решения изготовлен 01 февраля 2011г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Дунаевой Н.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Леджеро»

к ОАО «Каширский двор-Северянин»

о признании недействительным ничтожный предварительный договор № 4-2007 от 24.09.07г. и применении последствия недействительности ничтожной сделки – взыскании 8 464 296 руб. 22 коп.

по делу №А40-119502/10-28-1012 по иску ООО «Леджеро»

к ОАО «Каширский двор-Северянин»

о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 8 464 296 руб. 22 коп.

в заседании приняли участие:

от истца – Шостов К.В. – дов. от 01.10.2010г.

от ответчика – Юлина О.О. – дов. от 14.04.10г., Киселева И.В. – дов. от 09.09.11г.

по делу №А40-119502/10-28/1012

от истца - Шостов К.В. – дов. от 01.10.2010г.

от ответчика – Юлина О.О. – дов. от 14.04.10г., Киселева И.В. – дов. от 09.09.11г.

Рассмотрев материалы дела суд установил:

Иск заявлен с учетом уточнения о признании недействительным (ничтожным) предварительного договора № 4-2007 от 24.09.07г. и применении последствия недействительности ничтожной сделки – путем взыскания 20 141 052 руб. 23 коп. полученных ответчиком по платежному поручению № 625 от 24.09.07г., а также полученных в натуре в результате проведения общестроительных работ по ничтожному договору на арендуемом объекте.

Требование обусловлено отсутствием в предварительном договоре № 4-2007 от 24.09.07г. соглашения о размере арендной платы.

Решением Арбитражного суда гор. Москвы от 22.06.2010 года по делу № А40-25188/10-60-128 по иску ООО «Леджеро» к ОАО «Каширский двор-Северянин» о признании недействительным ничтожный предварительный договор № 4-2007 от 24.09.07г. и применении последствия недействительности ничтожной сделки – взыскании 8 464 296 руб. 22 коп. в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением ФАС МО № КГ-А40/10744-10 от 17.09.2010 года решение Арбитражного суда г. Москвы № А40-25188/10-60-128 от 22.06.2010г. отменено, дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

Суд кассационной инстанции указал, что решение суда первой инстанции с учетом предмета и основания исковых требований и правильного разрешения спора вынесено при неполном выяснении всех обстоятельств, имеющих значение для настоящего дела, а вывод суда первой инстанции о том, что в соответствии с п. 5.2. Приложения N 2 к предварительному договору стороны согласовали арендную плату сделан без учета и оценки доводов истца о несоблюдении письменной формы данного приложения и о несогласовании между сторонами существенного условия о размере арендной платы в письменной форме.

От истца по делу № А40-25188/10-60-128 поступило ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому просит применить последствия недействительности ничтожной сделки (предварительного договора № 4-2007 от 24 сентября 2007 года) в виде реституции на сумму 8 464 296, 22 руб. и обязать ответчика возместить в деньгах стоимость отделочных работ, выполненных истцом по данному предварительному договору, в части увеличенной суммы исковых требований в размере 11 676 756 руб. 01 коп. Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено в соответствии со ст. 49 АПК РФ.

По делу №А40-119502/10-28-1012 иск заявлен о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 8 464 296 руб. 22 коп. на основании предварительного договора № 4-2007 от 24.09.2007г. Определением суда от 17 января 2011г. производство по делам №А40-119502/10-28-1012 и № А40-25188/10-60-128 было объединено путем присоединения к делу № А40-25188/10-60-128 .

От истца по делу №А40-119502/10-28-1012 поступило ходатайство об отказе от иска.

Поскольку отказ от иска не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, отказ от иска принят судом, производство по делу подлежит прекращению в соответствии со ст.ст. 49, п. 4 ч. 1 ст. 150 АПК РФ.

Из материалов дела следует, что 24.09.07г. между ОАО «Каширский двор-Северянин» (арендодателем) и ООО «Леджеро» (арендатором) заключен предварительный договор № 4-2007. по условиям которого арендодатель планирует в 2009 году завершить строительство многофункционального торгово-развлекательного центра, расположенного по адресу: Москва, Проспект Мира, д. 211, именуемое в дальнейшем «Центр» и обеспечить регистрацию права собственности на здание в установленном законом порядке.

Арендодатель имеет намерение передать в аренду помещение площадью около 663, 90 кв.м. (точный размер арендуемой площади помещения будет определен после обмеров БТИ), расположенное на 1 торговом этаже здания, а арендатор намеревается арендовать помещение (расположение помещения указано на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему предварительному договору) для осуществления согласованной сторонами деятельности (разрешенного использования)

В соответствии с п. 1.1. предметом предварительного договора является обязательство сторон заключить в будущем договор аренды помещения в срок, не позднее 31.12.2010г.

Согласно п. 1.2. вышеуказанного Договора все условия основного договора изложены в Приложении № 2 к настоящему предварительному договору, которое является его составной и неотъемлемой частью.

По условиям договора (п. 5.1.) арендатор принял на себя обязательство, в срок не превышающий 5 рабочих дней с даты подписания настоящего предварительного договора выплатить арендодателю сумму обеспечительного депозита в размере рублевого эквивалента 286 306, 88 условных единиц, кроме того НДС 18% в размере рублевого эквивалента 51 535, 24 условных единиц, в качестве обеспечения надлежащего выполнения арендатором всех обязательств по настоящему договору, в том числе обязательства заключить основной договор.

В соответствии с п. 5.2. Приложения № 2 к вышеуказанному предварительному договору стороны согласовали арендную плату, которая устанавливается в виде согласованной фиксированной ставки аренды в размере рублевого эквивалента 1 520 условных единиц за квадратный метр арендуемой площади в год, кроме того НДС по ставке 18% в размере рублевого эквивалента 273, 6 условных единиц, далее «Базовая арендная плата за год».

Согласно п. 5.9. вышеуказанного Приложения арендатор принял на себя обязательство оплачивать арендодателю расходы за потребленные коммунальные услуги (электроэнергию, отопление водоснабжение, канализацию) в отношении помещения, размер которых определяется фиксировано из расчета рублевого эквивалента 55 условных единиц за кв.м. в год, кроме того НДС в размере рублевого эквивалента 9,90 условных единиц за кв.м. в год.

Платежным поручением № 625 от 24.09.2007 года истец уплатил ответчику денежные средства в размере 8 464 296 руб. 22 коп.

16.10.09г. Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы разрешен ввод в эксплуатацию построенного объекта: многофункциональный центр «Ростокино», расположенный по адресу: Москва, проспект Мира, д. 211, корп. 2, строительный адрес: СВАО, район Свиблово, проспект Мира, вл. 211 /разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77188000-002366.

Из содержания свидетельства о государственной регистрации права № 77-77-12/021/2009-265 от 03.11.2009 года следует, что ответчик ОАО «Каширский двор-Северянин» владеет вышеуказанным помещением, расположенным по адресу Москва, проспект Мира, д. 211, корп. 2 по праву собственности.

Письмом от 04.06.09г. за № 13-06 истец проинформировал ответчика о готовности приступить к проектированию и началу производства отделочных работ, в том числе обсудить вопрос о корректировке ставки арендной платы зафиксированной в предварительном договоре аренды № 4-2007.

В ответ на письмо от 04.06.09г. за исх. № 13-06 ответчик сообщил, что в соответствии с условиями предварительного договора № 4-2007 от 24.09.07г. арендодатель обязуется направить арендатору уведомление о предполагаемой предварительной дате открытия торгового центра не позднее, чем за 120 календарных дней до такой даты, также сообщил, что в соответствии с п. 3.5. предварительного договора, ООО «ЛЕДЖЕРО» обязано предоставить пакет документов в объеме, указанном в п. 3.5. предварительного договора, в срок не позднее 02.02.09г.; в том числе обратился с требованием оплатить счет № 8 от 20.05.09г. на оплату рекламной кампании. В части корректировки арендной платы ОАО «Каширский двор-Северянин» выразили готовность на предоставление 20% скидки на первый год аренды на базовую арендную плату.

Оценив представленные доказательства, выслушав представителей сторон, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям:

В силу ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Анализ вышеназванного договора свидетельствует о заключении сторонами смешанного договора с элементами предварительного договора аренды и подряда в части производства отделочных работ.

По условиям вышеназванного договора (п.3.13) отделочные работы осуществляются арендатором за свой счет. Согласно п.2 Приложения №5 к вышеназванному договору до начала строительных работ арендатор передает арендодателю для согласования предварительный проект.

В силу ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Поскольку стороны не согласовали предварительный проект строительных работ, существенные условия договора подряда вышеназванный договор в части проведения отделочных работ является незаключенным.

По смыслу и содержанию ст.ст. 168, 429 ГК РФ незаключенность сделки имеет приоритет над ничтожностью, т.к. незаключенная сделка не может быть предметом оценки на соответствие закону.

Следовательно, требования истца о взыскании стоимости отделочных работ, выполненных истцом по данному предварительному договору в размере 11 676 756 руб. 01 коп., в виде применения последствий недействительности сделки не подлежит удовлетворению в силу ст.ст.168,167,702 ГК РФ и может быть восстановлено при избрании иного способа судебной защиты.

В силу п.1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

(п.2 ст.167 ГК РФ)

Суд кассационной инстанции указал, что решение суда первой инстанции с учетом предмета и основания исковых требований и правильного разрешения спора вынесено при неполном выяснении всех обстоятельств, имеющих значение для настоящего дела, а вывод суда первой инстанции о том, что в соответствии с п. 5.2. Приложения N 2 к предварительному договору стороны согласовали арендную плату сделан без учета и оценки доводов истца о несоблюдении письменной формы данного приложения и о несогласовании между сторонами существенного условия о размере арендной платы в письменной форме.

В силу п.1 ст.160 ГК РФ сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Согласно ст.161 ГК РФ сделки должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения: сделки юридических лиц между собой и с гражданами.

С учетом указания кассационной инстанции суд приходит к выводу о ничтожности вышеназванного договора в части заключения предварительного договора аренды по мотиву несоблюдения письменной формы согласно ст.168 ГК РФ.

В силу п.2 ст.167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Требования истца о применении последствий недействительности сделки в виде взыскания, перечисленных в качестве обеспечительного депозита, денежных средств в размере в размере 8 464 296 руб. 22 коп. подлежит удовлетворению в силу ст.ст.167,168 ГК РФ.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по оплате госпошлины подлежат отнесению на ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям.

Суд, руководствуясь ст.ст. 8, 12, 307, 309, 310, 429, 432, 607,702 ГК РФ и ст.ст. ст.ст. 4, 65, 75, 110, 156, 170, 171, 180, 181, 259, 276 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Принять отказ от иска ООО «Леджеро» к ОАО «Каширский двор-Северянин» от заявленного требования по делу №А40-119502/10-28-1012 о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 8 464 296 руб. 22 коп.

Производство по делу №А40-119502/10-28-1012 по иску ООО «Леджеро» к ОАО «Каширский двор-Северянин» о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 8 464 296 руб. 22 коп. прекратить.

Применить последствия недействительности сделки в виде взыскания денежных средств в размере 8 464 296 руб. 22 коп.

Взыскать ОАО «Каширский двор-Скврянин» в пользу ООО «Леджеро» расходы по уплате госпошлины в размере 65 321 руб.48 коп.(шестьдесят пять тысяч триста двадцать один рубль сорок)

В удовлетворении остальной части иска отказать с отнесением расходов по уплате госпошлины на истца.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Девятым арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.Ю. Дунаева

