



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12 адрес электронной почты: info@mail.9aas.ru
адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-6817/2011-ГК

город Москва
13 мая 2011 года

Дело № А40-25188/10-60-128,
А40-119502/10-28-1012

Резолютивная часть постановления объявлена 05.05.2011
Постановление изготовлено в полном объеме 13.05.2011

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Левиной Т.Ю.,
судей Савенкова О.В., Кораблевой М.С.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Нефедовой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
ОАО "Каширский двор - Северянин"
на решение Арбитражного суда города Москвы
от 01.02.2011 по делу № А40-25188/10-60-128, а40-119502/10-28-1012,
принятое судьей Дунаевой Н.Ю.
по иску ООО "Леджеро"
к ОАО "Каширский двор - Северянин"
о признании договора недействительным
и применении последствий его недействительности
по иску ООО "Леджеро"
к ОАО "Каширский двор - Северянин"
о взыскании денежных средств

при участии в судебном заседании:

от истца Шостов К.В. по дов. от 01.10.2010
от ответчика Борисов Н.В. по дов. от 09.06.2010

УСТАНОВИЛ:

ООО "Леджеро" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском (с учетом принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ уточнения иска) к ОАО "Каширский двор - Северянин" о признании недействительным (ничтожным) предварительного договора от 24.09.2007 №4-2007 и применении последствий недействительности сделки в виде взыскания неосновательного обогащения в сумме 8 464 296, 22 руб. в виде обеспечительного платежа, внесенного истцом в пользу ответчика в обеспечение исполнения обязательств из предварительного и основного договоров; взыскании

11 676 756,01 руб. в виде стоимости отделочных работ, выполненных истцом по предварительному договору.

Решением суда от 22.06.2010 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением ФАС МО от 17.09.2010 №КГ-А40/10744-10 решение суда первой инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При этом ФАС МО указал на необходимость дачи надлежащей оценки доводам о несоблюдении письменной формы приложений и о несогласовании между сторонами существенного условия о размере арендной платы в письменной форме.

ООО "Леджеро" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ОАО "Каширский двор - Северянин" о взыскании неосновательного обогащения в сумме 8 464 296, 22 руб. в виде обеспечительного платежа, внесенного истцом в пользу ответчика в обеспечение исполнения обязательств из предварительного и основного договоров.

При новом рассмотрении определением от 17.01.2011 дела № А40-25188/10-60-128 и №А40-119502/10-28-1012 объединены в одно производство на основании ст.130 АПК РФ.

Решением суда от 01.02.2011 производство по делу в части требования о взыскании неосновательного обогащения в сумме 8 464 296, 22 руб. в виде обеспечительного платежа, внесенного истцом в пользу ответчика в обеспечение исполнения обязательств из предварительного и основного договоров прекращено, в связи с отказом истца от иска в указанной части.

Исковые требования в части применения последствий недействительности ничтожной сделки в виде взыскания неосновательного обогащения в сумме 8 464 296, 22 руб. в виде обеспечительного платежа, внесенного истцом в пользу ответчика в обеспечение исполнения обязательств из предварительного и основного договоров удовлетворены. В остальной части иска отказано.

На указанное решение ОАО "Каширский двор - Северянин" подана апелляционная жалоба, в которой заявитель просит решение суда отменить в части удовлетворения исковых требований о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде взыскания неосновательного обогащения в сумме 8 464 296, 22 руб. в виде обеспечительного платежа, принять новый судебный акт об отказе в иске в указанной части.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела, нарушение норм материального и процессуального права.

В судебном заседании апелляционного суда представитель ответчика поддержал доводы жалобы, представитель истца против доводов жалобы возражал по мотивам, изложенным в письменных возражениях.

При отсутствии возражений от лиц, участвующих в деле, законность и обоснованность обжалуемого решения проверена судом апелляционной инстанции только в обжалуемой части согласно п. 5 ст. 268 АПК РФ.

Девятый арбитражный апелляционный суд, повторно рассмотрев дело в порядке ст.ст.268, 269 АПК РФ, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, оценив объяснения лиц, участвующих в деле, не находит оснований для отмены обжалуемого решения, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, между ответчиком (арендодатель) и истцом (арендатор) заключен предварительный договор от 24.09.2007 №4-2007, по условиям которого арендодатель планирует в 2009 году завершить строительство многофункционального торгово-развлекательного центра, расположенного по адресу: город Москва, проспект Мира, д.211 и обеспечить регистрацию права собственности на здание в установленном законном порядке. Арендодатель имеет намерение передать в

аренду помещения площадью около 663,90 кв. (точный размер площади 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 предварительному договору) для осуществления согласованной сторонами деятельности (разрешенного использования).

Предметом предварительного договора является обязательство сторон заключить в будущем договор аренды помещения (основной договор) в срок, не позднее 31.12.2010. Условия основного договора изложены в Приложении №2 к предварительному договору, являющемся неотъемлемой его частью (п.1.1).

При этом предварительный договор предусматривал семь Приложений, которые в соответствии с п.11.9 предварительного договора являются его неотъемлемой частью.

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

Установлено, что платежным поручением от 24.09.2007 №625 истец уплатил ответчику денежные средства в размере 8464 296,22 руб.

Согласно пункту 2 статьи 429 Гражданского кодекса РФ предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

В обоснование исковых требований истец ссылается на несоответствие предварительного договора требованиям п.2 ст. 429 Гражданского кодекса РФ.

Как следует из материалов дела из семи приложений к данному предварительному договору простая письменная форма соблюдена только в отношении трех, в отношении же приложений №2, 3, 6 простая письменная форма, предусмотренная законом для их заключения, соблюдена не была.

Несоблюдение правил о форме данного предварительного договора влечет его ничтожность в целом ввиду дефекта его формы по основаниям, предусмотренным ст.ст. 168,429 Гражданского кодекса РФ.

При таких обстоятельствах, апелляционный суд соглашается с выводом суда первой инстанции об отсутствии оснований для удержания арендодателем денежных средств в сумме 8464 296,22 руб., внесенных арендатором в обеспечение исполнения обязательств из предварительного и основного договоров и взыскании неосновательного денежного обогащения в виде обеспечительного платежа в силу ст.ст. 1102, 1105 Гражданского кодекса РФ.

Нарушения или неправильного применения норм материального или процессуального права при рассмотрении дела судом первой инстанции допущено не было.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что обжалуемое решение суда первой инстанции является законным и обоснованным и подлежит оставлению без изменения.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы относятся на заявителя.

В соответствии со статьями 266-271 АПК РФ, апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 01.02.2011 по делу № А40-25188/10-60-128, А40-119502/10-28-1012 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий
судья

Т.Ю. Левина

судья

О.В. Савенков

судья

М.С. Кораблева