



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ КГ-А40/7990-11-П

г. Москва

4 августа 2011г.

Дело № А40-25188\10-60-128

А40-119502\10-28-1012

Резолютивная часть постановления объявлена 28 июля 2011г.

Полный текст постановления изготовлен 4 августа 2011г.

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Чучуновой Н.С.

судей: ,Русаковой О.И., Тихоновой В.К.

от истца(заявителя),Общество с ограниченной ответственностью» Леджеро»-
Шостов К.В. дов. от 1.10.2010г.

от ответчика ,Открытое акционерное общество «Каширский двор-
Северянин»(ОГРН 1027739179775 ИНН 7706199246 КПП 7700601001)-Юлина
Н.В. дов. от 25.07.2011г.. Борисов Н.В. дов. от 16.06.2011г.

рассмотрев 28 июня 2011г. в судебном заседании кассационную жалобу
открытого акционерного общества »Каширский двор-Северянин»
на решение от 1 февраля 2011г.

Арбитражного суда г. Москвы

принятое судьей Дунаевой Н.Ю.

на постановление от 13 мая 2011г.

Девятого арбитражного апелляционного суда

принятое судьями Левиной Т.Ю., Савенковым О.В. Кораблевой М.С.

по иску Общества с ограниченной ответственностью «Леджеро»

о признании недействительным предварительного договора аренды и о применении последствий недействительности сделки в виде взыскания неосновательного обогащения в сумме 8 464 296, 22 руб., взыскании 11 676 756, 01 руб.- стоимость отделочных работ

к Открытому акционерному обществу «Каширский двор-Северянин»

УСТАНОВИЛ:

ООО "Леджеро" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском , уточненным , в соответствии со ст.49 АПК РФ к ОАО "Каширский двор - Северянин" о признании недействительным (ничтожным) предварительного договора аренды от 24.09.2007 №4-2007 и применении последствий недействительности сделки в виде взыскания неосновательного обогащения в сумме 8 464 296, 22 руб. - обеспечительного платежа, внесенного истцом в обеспечение исполнения обязательств из предварительного и основного договоров; взыскании 11 676 756,01 руб. -стоимости отделочных работ, выполненных истцом по предварительному договору.

Решением арбитражного суда г. Москвы от 22.06.2010 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 17.09.2010 решение арбитражного суда г. Москвы от 22 июня 2010г. было отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При этом Федеральный арбитражный суд Московского округа указал на необходимость дать надлежащую оценку доводам истца о несогласовании между сторонами 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 арбитражного суда г. Москвы 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 на счет ответчика в обеспечение исполнения обязательств из предварительного и основного договоров удовлетворены. В остальной части иска отказано.

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

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 мая 2011г. решение арбитражного суда г. Москвы от 1 февраля 2011г. оставлено без изменения, апелляционная жалоба ОАО «Каширский двор-Северянин»-без удовлетворения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ОАО «Каширский двор-Северянин» подана кассационная жалоба, в которой ответчик просит отменить решение арбитражного суда г. Москвы от 1 февраля 2011г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 мая 2011г. по основаниям несоответствия выводов суда первой и апелляционной инстанции, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, неправильного применения норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение в арбитражный суд г. Москвы.

В обоснование доводов жалобы ответчик указал, что 24 сентября 2007г. между истцом и ответчиком был заключен предварительный договор аренды №4-2007, по условиям которого стороны обязались заключить в будущем договор аренды помещения в срок не позднее 31 декабря 2010г. Согласно п.1.2 предварительного договора все условия основного договора изложены в Приложении №2 к предварительному договору., которое является его составной и неотъемлемой частью.

Приложение №2 к предварительному договору было составлено в письменной форме, прошито и скреплено подписями сторон в лице генерального директора ООО «Лоджеро», Демидовой А.Д. и генерального директора ОАО «Каширский двор-Северянин» Глебова С.А., а также печатями сторон. В п.5.2 Приложения №2 к предварительному договору содержится условие о размере арендной платы, которое согласовано сторонами при подписании указанного Приложения №2 к предварительному договору.

Подлинный предварительный договор аренды №4-2007 со всеми приложениями, включая приложение №2 обзревался судом первой инстанции., что отражено в протоколе судебного заседания 25.01.2011г.

В оспариваемом решении суд оценил предварительный договор как смешанный с элементами предварительного договора аренды и подряда в части производства отделочных работ. В мотивировочной части решения суд сделал вывод о том, что в п.5.2 Приложения №2 к предварительному договору стороны

согласовали арендную плату, которая устанавливается в виде фиксированной арендной ставки аренды в размере рублевого эквивалента 1520 условных единиц за квадратный метр арендуемой площади в год, кроме того, НДС по ставке 18% в размере рублевого эквивалента 273,6 условных единиц.

Из мотивировочной части решения следует, что предварительный договор №4-2007 содержит положения, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора аренды.

В соответствии со ст. 429 ГК РФ предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме

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

Проанализировав условия предварительного договора и приложений к нему, суд первой инстанции, вместе с тем, сделал о ничтожности вышеназванного договора в части заключения предварительного договора аренды по мотиву несоблюдения письменной формы согласно ст. 168 ГК РФ., однако, в чем выразилось нарушение письменной формы сделки, повлекшее недействительность предварительного договора, судом не указано.

Выводы суда о несоблюдении письменной формы предварительного договора не соответствуют имеющимся в деле доказательствам: подписанному сторонами предварительному договору №4-2007 от 24.09.2007г. и приложениями к нему, письмами истца в адрес ответчика от 24.09.2007г., от 08.02.2010г., в которых указано, что «нашими компаниями подписан предварительный договор аренды №4-2007 на торговое помещение в ТРЦ «Золотой Вавилон» площадью 635 кв .м. В данном договоре сторонами была согласована базовая ставка аренды 1520 у.е.+120 у.е эксплуатационные расходы+30 у.е. маркетинговый сбор за 1 кв .м. площади без НДС .»

Следовательно, и по форме, и по содержанию спорный договор соответствует всем требованиям законодательства, основания для признания предварительного договора недействительным отсутствуют.

По мнению ответчика, судами неправильно применены нормы материального права, ст. ст. 166, 168, 429, 654 ГК РФ.

Согласно ст. 168 Гражданского Кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии с п.1 ст. 654 Гражданского Кодекса Российской Федерации

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Договор аренды №4-2007 от 24.09.2007г. является предварительным договором аренды и при отсутствии в нем согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы предварительный договор должен быть признан не ничтожным, а не заключенным.

Кроме того, требование о признании спорного договора заключенным было заявлено истцом при рассмотрении дела № А40-119502\10-28-1012, по которому истец отказался от иска и отказ принят судом

Истец пользовался помещениями в при надлежащем ответчику торговом центре, что подтверждается письмами истца от 10.12.2009г., 8.02.2010г.

Согласно условиям предварительного договора, обеспечительный депозит перечислялся арендатором арендодателю в качестве обеспечения надлежащего исполнения арендатором всех обязательств по предварительному договору, в том числе, обязательства заключить основной договор.

При условии надлежащего выполнения арендатором обязательств по основному договору, вся сумма обеспечительного депозита должна была засчитываться арендодателем в качестве арендной платы.

В случае отказа арендатора от заключения основного договора на условиях, изложенных в Приложении №2 к предварительному договору, арендодатель вправе был в безусловном порядке удержать сумму обеспечительного депозита.

3.11.2009г. ответчиком было получено свидетельство о регистрации права собственности на здание, расположенное по адресу :г. Москва. проспект Мира,д.211, кор.2

12.11.2009г. ответчик направил в адрес истца письмо с предложением подписать основной договор аренды по форме, согласованной сторонами в предварительном договоре №4-1007 от 24 сентября 2007г. и все приложения к нему. Письмо было вручено лично генеральному директору истца-Демидовой А.Д. 16.11.2009г.

Поскольку истец безосновательно уклонился от заключения основного договора аренды, обеспечительный депозит, по мнению ответчика, правомерно был удержан.

В судебном заседании ОАО «Каширский двор-Северянин» поддержал доводы кассационной жалобы.

Истец ООО «Леджеро» в судебное заседание явился , с доводами кассационной жалобы не согласен, решение арбитражного суда г. Москвы г. Москвы от 1 февраля 2011г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 мая 2011г. находит законным и обоснованным, указав, что предварительный договор аренды от 24.09.2007г, основные положения которого изложены в приложении №2, не был заключен в письменной форме, так как Приложение №2, хотя и было скреплено печатями обеих сторон, но было подписано со стороны арендодателя и арендатора.

Несоблюдение Правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность в целом по основаниям ст. ст. 168, 429 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Законность судебных актов проверяется в порядке ст. ст. 284-286 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев доводы кассационной жалобы, выслушав объяснения сторон, проверив материалы дела, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что судебные акты подлежат отмене, требования истца удовлетворению не подлежат.

Судом первой и апелляционной инстанции установлено и из материалов дела следует, что между ОАО «Каширский двор-Северянин (арендодатель) и ООО «Леджеро» (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 помещение 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.

16.10.2009г. Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы разрешен ввод в эксплуатацию построенного объекта, торгового центра, расположенного по адресу :г .Москва, проспект Мира, вл. 211.

3.11.2009г. за ОАО »Каширский двор-Северянин « зарегистрировано право собственности на нежилое помещение площадью 240963, 1 кв .м. по адресу: г. Москва, проспект Мира,д.211, коп.2(л.д.72т.3)

12.11.2009г. ответчик направил в адрес истца письмо с предложением подписать основной договор аренды и все приложения к нему. Письмо было вручено директору ООО» Леджеро»-Демилевой А.Д.(л.д.74-75т.3)Основной договор между сторонами заключен не был.

В соответствии со ст. 429 Гражданского Кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг(основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

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.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Признав недействительным предварительный договор аренды нежилого помещения, суд первой и апелляционной инстанции пришли к выводу о несоблюдении письменной формы заключения договора.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что 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.

Указанные выводы судов не соответствуют имеющимся в деле доказательствам.

Согласно ч.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 лицами.

Предварительный договор аренды заключен в письменной форме, подписан со стороны арендодателя и со стороны арендатора генеральными директорами, подписи заверены печатями(л.д.11-22)

Согласно п. 6.1 предварительного договора настоящий договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор.

Предварительный договор составлен в соответствии с требованиями ст. ст. 429,434,651 ГК РФ в виде единого документа, состоящего из договора и 7 приложений, являющихся неотъемлемыми и составными частями.

Условия основного договора, которые стороны обязались заключить в срок не позднее 31 декабря 2010г. . изложены в Приложении №2 к предварительному договору. Таким образом, Приложение №2 является проектом основного договора аренды

В п.5.2 Приложения №2 стороны согласовали размер арендной платы в виде фиксированной ставки аренды в размере рублевого эквивалента 1 520 условных единиц за квадратный метр арендуемой площади., кроме того, НДС 18% в размере рублевого эквивалента 273,6 . Указанная арендная плата является базовой.

Стороны также определили, что размер данной ставки является фиксированным для арендодателя на первый год аренды, во второй и последующие годы аренды он подлежит ежегодной индексации, как установлено в п. 5.17 настоящего договора.

Согласно п. 5.8 Приложения №2 арендатор помимо базовой арендной платы уплачивает арендодателю платежи по коммунальным расходам(переменная арендная плата), платежи по эксплуатации помещения(эксплуатационные платежи), маркетинговые платежи.

Размер арендной платы, согласованного сторонами в п.п.5.1, 5.4 предварительного договора соответствует размеру арендной платы, определенной в п. 5.2 Приложения №2. К предварительному договору.

Таким образом, требование п.1 ст. 654 ГК РФ, согласно которому договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы, сторонами соблюдено.

Согласование сторонами в проекте основного договора (Приложение №2 к предварительному договору) всех существенных условий, в частности . размера арендной платы подтверждается перепиской сторон, в частности, письмами ООО «Леджеро» от 24.11.2009г. (л.д.14т.3) , от 08.02.2010г. (л.д.25т.3)

В письме от 04.06.2009г. №13-06 ООО «Леджеро» обратился к ОАО «Каширский двор-Северянин» с вопросом о корректировке ставки арендной платы, зафиксированный в предварительном договоре аренды (л.д.27т.3)

В ответ на указанное письмо ОАО «Каширский двор-Северянин» сообщил о готовности уменьшить на 20% размер арендной платы на первый год аренды.(л.д.11т.3)

В соответствии с п.1 ст.654 ГК РФ при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме размера арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Таким образом, отсутствие в письменной форме соглашения о размере арендной платы влечет не недействительность договора, а признание его незаключенным.

Суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что предварительный договор аренды №4-2007 от 24 сентября 2007г. заключен в письменной форме, содержит положения, позволяющие установить предмет и все существенные условия договор аренды.

Согласно п.п.5.1,5.2 предварительного договора арендатор обязан был перечислить арендодателю обеспечительный платеж, который рассчитывается исходя из 3-х месячной арендной платы. Обеспечительный платеж был уплачен ООО «Леджеро» платежным поручением №625 от 24.09.2007г.

Согласно п. 5.4 предварительного договора при условии надлежащего выполнения арендатором обязательств по основному договору, вся сумма обеспечительного депозита должна засчитываться в счет арендной платы.

В случае отказа арендатора от заключения основного договора на условиях, изложенных в Приложении №2 к предварительному договору. Арендодатель вправе в безусловном порядке удержать сумму обеспечительного депозита(п.7.1 предварительного договора)

Поскольку арендатор отказался от предложения арендодателя от 12.11.2009г. заключить основной договор, сумма обеспечительного депозита правомерно была удержана ответчиком, оснований для взыскания суммы обеспечительного депозита с ответчика как неосновательного обогащения не имеется.

Руководствуясь ст. ст. 176, 284-289 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

Решение арбитражного суда г. Москвы от 1 февраля 2011г. по делу №А40-25188\10-60-128, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 мая 2011г. отменить.

В иске ООО «Леджеро» о признании недействительным (ничтожным) договора аренды от 24.09.2007г. №4-2007, применении последствий недействительности сделки в виде взыскания обеспечительного платежа 8 464296,22 руб.-отказать.

Взыскать с ООО «Леджеро» в пользу ОАО «Каширский двор-Северянин» 2000 руб. – расходы по госпошлине.

Председательствующий:

Чучунова Н.С.

Судьи

Русакова О.И.

Тихонова В.К.