

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-4456

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 июня 2015 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Букина И.А., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «АВС Электроника» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.07.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.01.2015 по делу № А56-49422/2013,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «АВС Электроника» (далее – ООО «АВС Электроника») обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Индиго» (далее – ООО «Индиго») и обществу с ограниченной ответственностью «Спутник» (далее – ООО «Спутник») о взыскании солидарно 1 952 500 руб. гарантийного платежа, 1 900 000 руб. штрафа и 10 517 888,30 руб. убытков.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.07.2014 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.10.2014 решение от 03.07.2014 отменено, исковые требования удовлетворены, с ООО «Индиго» и ООО «Спутник» в пользу ООО «АВС Электроника» солидарно взыскано 1 952 500 руб.

гарантийного платежа, 1 900 000 руб. штрафа и 10 517 888,30 руб. убытков.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.01.2015 постановление суда апелляционной инстанции от 16.10.2014 отменено, в силу оставлено решение от 03.07.2014.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «АВС Электроника» просит решение от 03.07.2014 и постановление суда округа от 29.01.2015 отменить и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции от 16.10.2014.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем таких оснований по результатам изучения состоявшихся по делу судебных актов и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как установлено судами, 28.09.2012 ООО «Индиго» (арендодатель), действующее на основании агентского соглашения от 24.07.2012, заключенного с ООО «Спутник», и ООО «АВС Электроника» (арендатор) заключили предварительный договор № И/АВСЭ/12, согласно разделу 1 которого обязались в будущем заключить договор аренды нежилых помещений общей площадью 1775 кв.м в строящемся здании многофункционального торгово-развлекательного комплекса по адресу: Нижний Новгород, Казанское шоссе, д. 11 (далее – Помещение), сроком на 7 лет.

Согласно пункту 3.1 предварительного договора стороны обязались заключить основной договор аренды помещений в течение 30 рабочих дней с момента получения арендодателем свидетельства о регистрации права собственности на помещения.

В соответствии с абзацем 3 пункта 3.3.2 предварительного договора отказом арендодателя от подписания основного договора считается не направление в адрес арендатора подписанных со стороны арендодателя 3 (трех) экземпляров договора аренды в течение 30 дней с момента регистрации права собственности на Объект, часть которого составляет Помещение, либо получения собственником Помещения/Объекта обременения на Помещение или Объект. В этом случае предварительный договор считается расторгнутым.

Согласно абзацам 1 и 2 данного пункта в случае отказа арендодателя от заключения основного договора последний возвращает арендатору сумму уплаченного гарантийного платежа в размере 1 952 500 руб., штраф в размере 1 900 000 руб., а также компенсирует подтвержденные убытки, понесенные арендатором в результате проведения отделочных работ в Помещении.

Помещения были переданы арендатору под отделку по акту приема-передачи от 30.11.2012.

На основании пункта 1 дополнительного соглашения от 28.09.2012 № 1 к предварительному договору ООО «Спутник» несет полную материальную ответственность за выполнение арендодателем всех условий и обязательств предварительного договора. Если ООО «Индиго» будет уклоняться от заключения основного договора или помещения, подлежащие передаче в аренду ООО «АВС Электроника», останутся в собственности ООО «Спутник», последний гарантирует передачу их в аренду ООО «АВС Электроника» согласно условиям предварительного договора, а также компенсацию за свой счет всех убытков, причиненных ООО «АВС Электроника» со стороны ООО «Индиго», включая возврат гарантийного платежа.

Право собственности на объект зарегистрировано 21.05.2013 за ООО «Спутник».

Ссылаясь на то, что в адрес истца основной договор в согласованный срок направлен не был и, как следствие, предварительный договор был расторгнут, ООО «АВС Электроника» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал на то, что срок, в течение которого стороны обязались заключить основной договор, определен сторонами в предварительном договоре с нарушением правил статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку событие, с которым стороны связали срок исполнения обязательства, не отвечает признакам неизбежности.

В связи с этим суд на основании пункта 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации посчитал, что основной договор подлежал заключению в течение года с момента заключения предварительного договора, т.е. не позднее 28.09.2013.

Поскольку арендатором не был подписан направленный 08.07.2013 и подписанный со стороны арендодателя договор аренды на согласованных условиях в срок не позднее 28.09.2013, суд посчитал, что основной договор не заключен по вине арендатора, что согласно пункту 3.3.1 предварительного договора исключает удовлетворение исковых требований.

Отменяя решение от 03.07.2014, суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о том, что основной договор подлежал заключению в течение года со дня подписания договора предварительного.

В то же время суд апелляционной инстанции посчитал, что предварительный договор был заключен под отменительным условием (пункт 2 статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации), так как согласно абзацу 3 пункта 3.3.2 договора стороны поставили прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого было неизвестно, наступит оно или нет.

Поскольку ООО «Индиго» действий по заключению основного договора в согласованный срок не предприняло, суд апелляционной инстанции удовлетворил заявленные требования.

Отменяя постановление от 16.10.2014 и оставляя в силе решение от 03.07.2014, суд округа указал на неправомерность квалификации спорного предварительного договора как заключенного под отменительным условием, поскольку в данном случае наступление обстоятельства, после которого возникали права и обязанности сторон, зависело от воли одной из сторон договора.

Кроме того, суд округа указал на несогласованность арендатором стоимости улучшений Помещения, поэтому расходы, произведенные на такие улучшения, суд признал не подлежащими возмещению.

Выражая несогласие с позицией судов первой и кассационной инстанций, податель настоящей кассационной жалобы ссылается на то, что по условиям предварительного договора арендодатель должен был направить в адрес арендатора 3 экземпляра проекта основного договора в течение 30 дней с момента регистрации права собственности на объект (21.05.2013), то есть до 20.06.2015. Поскольку в срок указанная обязанность арендодателем выполнена не была, необходимо считать, что арендодатель отказался от подписания основного договора.

Указанный довод подлежит отклонению, поскольку, поставив обязанность по заключению основного договора в зависимость от регистрации права собственности на объект, стороны фактически не согласовали срок, в который должен быть заключен основной договор, так как заранее стороны не могли знать, будет ли осуществлена государственная регистрация права собственности, и если будет, то когда это произойдет.

В этой связи выводы судов первой и кассационной инстанций сделаны при правильном применении норм материального права.

Доводы, свидетельствующие о наличии в обжалуемых судебных актах существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, не приведены заявителем.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «АВС Электроника» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Букина И.А.