



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 402/09

Москва

14 июля 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» о пересмотре в порядке надзора

решения Арбитражного суда Московской области от 30.11.2007 по делу № А41-К1-13707/07, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.09.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» (ответчика) – Александров А.Ю., Зосимов Р.В., Монастырский Ю.Э., Музыка М.В., Мухоморов Д.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Премьер» (истца) – Ждановский С.А., Попов О.Н., Поспеев Ю.В., Троцан И.А., Троцан Ю.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Премьер» (далее – общество «Премьер») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» (далее – общество «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)») о взыскании 49 675 157 рублей 62 копеек неосновательного обогащения (35 286 861 рубль 48 копеек – стоимость неотделимых улучшений, 1 130 746 рублей 47 копеек – излишне уплаченная арендная плата, 6 057 847 рублей 72 копейки – неосновательно полученный сервисный сбор, 1 158 418 рублей 24 копейки – невозвращенная плата за официальное открытие торгового центра, 6 041 283 рубля 71 копейка – невозвращенный страховой депозит), а также 206 980 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами.

В суде первой инстанции истец уточнил иски требования и просил взыскать с ответчика 48 294 063 рубля 76 копеек неосновательного обогащения и 6 298 863 рубля 73 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.11.2007 иски требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.09.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иски требований.

В отзыве на заявление общество «Премьер» просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами, 19.04.2004 между обществом «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» (арендодателем) и обществом «Премьер» (арендатором) заключено соглашение об использовании коммерческой недвижимости (далее – соглашение).

Как следует из преамбулы соглашения, стороны обязуются заключить договор аренды площадей в строящемся здании семейного торгового центра «МЕГА Химки», заказчиком строительства которого являлся арендодатель, и осуществить до введения здания в эксплуатацию их дополнительное обустройство и особую внутреннюю отделку, необходимые для будущей деятельности арендатора (продажа детских игрушек).

Исходя из пунктов 3.1 – 3.3 соглашения площади передаются арендатору с момента государственной регистрации права собственности арендодателя на здание на условиях краткосрочного договора аренды сроком менее одного года (пункт 1.1.3 соглашения), который с этого момента является заключенным на условиях долгосрочного договора аренды сроком на 10 лет (приложение I к соглашению) и действует до момента государственной регистрации последнего.

В соответствии с пунктом 2.1 соглашения арендодатель обязуется с момента, когда площади будут фактически доступны для выполнения арендатором подготовительных работ, обеспечить возможность их осуществления.

Общество «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» обеспечило доступ общества «Премьер» в здание до окончания строительства, подрядной организацией последнего за его счет подготовительные работы были выполнены.

Право собственности общества «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» зарегистрировано на здание 10.04.2006, краткосрочный договор аренды вступил в силу, площади переданы обществу «Премьер» (с этого момента арендатору) по соответствующему акту.

Государственная регистрация долгосрочного договора аренды проведена 22.05.2007 (вступил в силу с этой даты), краткосрочный же договор прекратил свое действие.

Общество «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» 21.06.2007 расторгло договор на том основании, что в нарушение его условий общество «Премьер» перестало вносить арендную плату.

Общество «Премьер» возвратило помещения арендодателю по соответствующему акту 17.07.2007 и 01.08.2007 обратилось в суд с настоящим иском.

Исковые требования мотивированы затратами на подготовительные работы, а также излишне уплаченными суммами арендной платы, сервисного сбора (за услуги, предоставляемые арендатору в связи с эксплуатацией здания), платы за официальное открытие торгового центра и страхового депозита в обеспечение исполнения арендатором своих обязательств.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Это решение основано на оценке соглашения в части предварительного договора аренды как ничтожного ввиду несоответствия требованиям статьи 608 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

При этом суд исходил из следующего: поскольку правовым последствием заключения предварительного договора аренды является

обязанность заключить договор аренды, а лицо, не являющееся собственником объекта аренды, в силу статьи 608 ГК РФ не может исполнить такое обязательство и его нельзя принудить к этому в судебном порядке, то общество «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» не вправе было заключать соглашение с принятием на себя указанного обязательства по предварительному договору.

Данная позиция суда ошибочна, так как не основана на правовой природе предварительного договора, его месте в процессе формирования договорного (обязательственного) правоотношения.

Согласно пункту 1 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В пункте 14 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указано, что предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества. Следовательно, такой договор не подлежит государственной регистрации.

Использование юридической конструкции предварительного договора передачи имущества (в частности, аренды) имеет своей целью юридически связать стороны еще до того, как у контрагента появится право на необходимую для исполнения вещь, с тем чтобы в установленный им срок восполнить отсутствие условия, необходимого для заключения основного договора.

То, что лицо ввиду невозможности или недобросовестности может и не исполнить свое обязательство по предварительному договору о заключении основного договора (не станет в установленный срок собственником вещи, подлежащей передаче, или, став им, уклонится от заключения основного договора), в принципе не может рассматриваться в качестве основания для признания предварительного договора недействительным, поскольку подобные обстоятельства могут иметь место на стадии исполнения, но никак не заключения предварительного договора. В свою очередь, контрагент может в судебном порядке потребовать либо взыскания убытков, причиненных незаключением основного договора, либо принудительного заключения договора.

Основной договор аренды сторонами был заключен, поэтому соглашение в части предварительного договора оценке как ничтожное не подлежало.

Так как вывод суда о ничтожности соглашения в части предварительного договора аренды повлек за собой следующие неправильные выводы, оспариваемые судебные акты по этому основанию не могут быть признаны законными и обоснованными.

Кроме того, в нарушение пункта 2 статьи 1107 ГК РФ и вопреки разъяснениям, изложенным в пункте 6 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», исходя из которых данная норма права применяется только в тех случаях, когда имело место обогащение в денежной форме, суд первой инстанции начислил проценты за пользование чужими средствами (статья 395 ГК РФ) на неосновательное обогащение (неотделимые улучшения), которое денежным не является.

При этом суд не привел в решении расчета суммы процентов, а лишь исходил из суммы, указанной истцом.

Судами апелляционной и кассационной инстанций данные нарушения устранены не были.

При этом суды не учли, что подготовительные работы были выполнены в период до окончания строительства и регистрации права собственности общества «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» на здание, то есть это общество приобрело право собственности на помещения уже с системами электроснабжения, водоснабжения и канализации, кондиционирования и вентиляции, с окончательной отделкой.

При таких обстоятельствах речь может идти не о возмещении стоимости неотделимых улучшений, а об оплате результата соответствующих работ.

Как видно из материалов дела, стороны находились в арендных отношениях менее одного месяца.

Общество «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» в связи с неуплатой обществом «Премьер» платы за первый месяц аренды расторгло договор аренды и отказалось возместить последнему расходы на проведенные работы.

При этом общество «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» ссылается на условия договора, в соответствии с которым указанные затраты должны производиться обществом «Премьер» за свой счет и возмещению не подлежат. В то же время согласно пункту 5.7 Общих условий аренды семейного торгового центра «МЕГА Химки» улучшения,

произведенные арендатором за счет собственных средств, подлежат передаче в собственность арендодателя без какой-либо оплаты по истечении десятилетнего срока аренды.

Судам следовало принять во внимание, что договор расторгнут арендодателем за неуплату арендной платы за первый месяц при наличии уплаченного арендатором страхового депозита. При таких обстоятельствах необходима правовая оценка обоснованности такого расторжения, установление наличия или отсутствия существенных нарушений арендатором условий договора аренды согласно пункту 10.2.3 Общих условий аренды семейного торгового центра «МЕГА Химки», дающих арендодателю право на его расторжение.

Судам следовало также установить, насколько правомерен отказ ответчика как от оплаты проделанных работ, так и от возмещения сервисного сбора, платы за официальное открытие торгового центра и суммы страхового депозита.

Таким образом, обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305 и статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 30.11.2007 по делу № А41-К1-13707/07, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.09.2008 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий

А.А. Иванов