

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС19-27735

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20.02.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) закрытого акционерного общества «Стремберг» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.12.2018, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.10.2019 по делу № А56-26939/2016,

УСТАНОВИЛ:

закрытое акционерное общество «Мастерград» (далее – ЗАО «Мастерград») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к закрытому акционерному обществу «Стремберг» (далее – ЗАО «Стремберг») о расторжении предварительного договора от 16.04.2012 № 182 и взыскании 58 970 488 рублей 38 копеек обеспечительных платежей, а также платы за открытие. Делу присвоен № А56-26939/2016.

Также ЗАО «Мастерград» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к ЗАО «Стремберг» о признании недействительной сделкой одностороннего отказа от исполнения договора № 182, оформленного письмом от 05.05.2015 № 228-ю. Делу присвоен № А56-87719/2016.

Определением суда от 21.02.2017 дела № А56-26939/2016 и А56-87719/2016 объединены в одно производство, делу присвоен № А56-26939/2016.

Решением Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.04.2017, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2017, в иске отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.11.2017 решение и постановление отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен временный управляющий ЗАО «Стремберг» Колодкин Владимир Александрович.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.12.2018 иск удовлетворен частично: с ЗАО «Стремберг» в пользу ЗАО «Мастерград» взыскано 58 970 488 рублей 38 копеек обеспечительных платежей и платы за открытие; также суд признал односторонний отказ от исполнения договора от 16.04.2012 № 182, оформленный письмом от 05.05.2015 N 228-ю, недействительной сделкой; в остальной части в иске отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2019 решение от 05.12.2018 оставлено без изменения, принят отказ ЗАО «Мастерград» от апелляционной жалобы, производство по которой прекращено.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.10.2019 решение от 05.12.2018 и постановление от 12.04.2019 оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что у судов отсутствовали основания для взыскания с ответчика обеспечительных платежей и платы за открытие объекта, так как данные денежные средства фактически являются целевым взносом, направленным на компенсацию затрат арендодателя в связи с официальным открытием объекта недвижимости.

По мнению ЗАО «Стремберг», суды неправоммерно признали ничтожной сделкой односторонний отказ от исполнения договора; истцом в обоснование требований не были представлены оригиналы ценных бумаг.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, 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.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, ЗАО «Стремберг» (арендодатель) и ЗАО «Мастерград» (арендатор) заключили договор от 16.04.2012 № 182, по

условиям которого стороны обязались в будущем заключить краткосрочный и долгосрочный договоры аренды помещения № 1.14 А площадью 3371,51 кв. м и террасы площадью 2021,74 кв. м, находящихся на первом и третьем этажах многофункционального торгово-развлекательного комплекса «ПитерЛэнд» (далее - ТРК) площадью 180 000 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 72, лит. А.

Условиями договора предусмотрено следующее:

- пункт 4.1: не позднее предполагаемой даты доступа, которая должна наступить до 01.06.2012, арендодатель обязан предоставить арендатору доступ в помещение, являющееся предметом аренды, для выполнения отделочных работ, о чем стороны обязаны подписать акт доступа, фиксирующий дату доступа, площадь помещения, перечень мелких недоделок (при их наличии) и срок их устранения;

- пункт 4.4: с момента подписания акта доступа арендатор обязан своими или привлеченными силами и за свой счет выполнить отделочные работы в помещении, которые должны быть начаты не позднее 01.06.2012 при условии получения арендодателем на эту дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и завершены не позднее даты официального открытия семейного досугового центра, назначенной на 01.03.2013. Если по вине арендодателя происходит приостановка осуществления отделочных работ, то срок их завершения и дата открытия центра переносятся соразмерно времени, в течение которого выполнение таких работ было невозможно;

- пункт 5.2: арендодатель и арендатор обязуются надлежащим образом подписать долгосрочный договор аренды в течение 60 рабочих дней с даты получения арендодателем свидетельства о собственности, но не ранее перечисления арендатором обеспечительных платежей;

- пункт 5.3: стороны обязуются заключить краткосрочный договор аренды сроком на 11 месяцев на условиях, согласованных в приложении № 2 к предварительному договору, и долгосрочный договор сроком на 10 лет на условиях, согласованных в приложении № 3 к договору;

- пункт 6.1: арендатор обязуется внести обеспечительный платеж-1 в размере рублевого эквивалента 251 685 долларов США, который в срок до 01.03.2013 будет зачтен арендодателем в качестве оплаты базовой арендной платы за первый и второй месяц аренды по краткосрочному договору аренды;

- пункт 6.2: арендатор обязуется в срок до 01.03.2013 внести обеспечительный платеж-2 в размере рублевого эквивалента 251 685 долларов США, являющийся обеспечением надлежащего исполнения арендатором обязательств по настоящему договору и договорам аренды;

- пункт 6.3: арендатор в срок до 01.03.2013 перечисляет арендодателю плату за открытие в размере рублевого эквивалента 64 719 долларов США и в срок до 15.10.2012 - плату за официальное открытие-2 в размере 30% от пятимесячной базовой арендной платы, составляющей рублевый эквивалент 188 763,8 долларов США, при условии, что до этой даты состоялось официальное открытие ТРК. Если официальное открытие ТРК состоялось позднее 15.10.2012, то плата за официальное открытие-2 уплачивается в течение 5 рабочих дней с даты такого открытия;

- пункт 6.8: в случае если краткосрочный и долгосрочный договоры аренды не подписаны, а настоящий договор расторгнут на основании пункта 8.2, арендодатель имеет право удержать сумму обеспечительного платежа-2 в качестве неустойки в дополнение к другим суммам, причитающимся арендодателю по настоящему договору или по законодательству;

- пункт 8.2.8: арендодатель вправе расторгнуть договор и отказаться от заключения краткосрочного и долгосрочного договоров в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления арендатору за 5 календарных дней до даты предполагаемого расторжения договора, если арендатор в срок до 01.09.2012 не приступил к выполнению отделочных работ, т.е. в помещении арендатора отсутствует персонал, выполняющий отделочные работы или проектная документация на помещение не согласована с арендодателем по вине арендатора при условии, что к этой дате подписан акт доступа;

- пункт 8.3: в случае расторжения договора по основаниям, указанным в пункте 8.2 договора, арендатор обязан уплатить арендодателю неустойку в размере двухмесячной базовой арендной платы на основании счета арендодателя за счет обеспечительного платежа-2. При этом сумма обеспечения арендатору не возвращается и стоимость выполненных арендатором улучшений в помещении не возмещается;

- пункты 9.1 и 9.2: любые уведомления, счета на оплату, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим договором должны быть сделаны в письменной форме и доставлены по адресу, указанному реквизитах, и считаются надлежащим образом направленными стороне, являющейся адресатом, при вручении лично или с курьером - в момент передачи под роспись, при почтовой доставке заказным письмом с уведомлением о вручении на адрес, указанный в пункте 9.1 договора, - в момент вручения адресату;

- пункт 11.5: договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до исполнения всех обязательств по нему, если он не будет расторгнут ранее в соответствии с его условиями. Обязательства сторон, связанные с заключением краткосрочного и долгосрочного договоров аренды, действуют до 31.12.2015 и (или) до государственной регистрации указанных договоров в зависимости от того, что наступит ранее.

ЗАО «Стремберг» получило разрешение на ввод здания ТРК в эксплуатацию от 30.05.2012 № 78-1915В-2012.

Стороны заключили соглашение от 08.10.2012 № 182 об изменении условий договора, согласно которому предусмотрена возможность оплаты обеспечительных платежей и платежа за открытие, установленных пунктами 6.1, 6.2 и 6.3 договора, путем передачи векселя ЗАО «Мастерград» номинальной стоимостью 660 790,11 долларов США со сроком оплаты по предъявлении до 01.03.2013.

На основании акта от 08.10.2012 во исполнение обязательства по перечислению на основании пунктов 6.1, 6.2 и 6.3 договора 251 685 долларов США, 251 685 долларов США и 56 621,62 долларов США соответственно ЗАО «Мастерград» передало ЗАО «Стремберг» простой вексель от 08.10.2012

серии А № 011512, номинальной стоимостью 660 790,11 долларов США, оплата по предъявлению до 01.03.2013.

Платежными поручениями от 17.10.2012 № 63, 64 ЗАО «Мастерград» перечислило ЗАО «Стремберг» 295 717 рублей 78 копеек и 6 893 686 рублей 70 копеек платы за открытие.

Стороны заключили соглашение от 16.12.2013 № 2 к договору, которым изменили предмет аренды, указав следующие его характеристики: часть ТРК № 2.34 А (в соответствии с проектной нумерацией) площадью 3 946,99 кв. м на втором этаже и площадью 1803,78 на третьем этаже.

Пункт 3.4 договора изложили в следующей редакции: «Арендодатель обязан не позднее 31.01.2014 выполнить работы по обеспечению необходимого арендатору уровня полезной нагрузки на плиту перекрытия пола части ТРК № 2.34 А площадью 3 946,99 кв. м за исключением участка плиты площадью 239,72 кв. м, обозначенного на приложении № 3 к названному соглашению, и предоставить арендатору результат указанных работ. Арендатор обязан не позднее 15.01.2014 приступить к разработке проектной документации в отношении отделочных работ в помещении, а также документов и информации, указанных в приложении № 5 к предварительному договору. При неисполнении арендодателем обязательства по выполнению работ по обеспечению необходимого арендатору уровня полезной нагрузки на плиту пола арендатор вправе не приступать к разработке проектной документации в отношении отделочных работ в помещении».

Указанным соглашением пункт 4.1 договора изложен следующим образом: «Арендодатель обязуется не позднее 04.03.2014 предоставить арендатору поэтажные планы и экспликацию БТИ, включающие арендуемое помещения в том виде, как оно определено этим соглашением, и положительное заключение экспертной организации, аккредитованной на проведение экспертизы проектной документации, подтверждающее обеспеченный арендодателем уровень полезной нагрузки на плиты перекрытия пола расположенной на втором этаже части ТРК № 2.34 А площадью 3 946,99 кв. м. В течение 7 дней с даты передачи указанных документов арендатору, но не позднее 10.03.2014, арендодатель обязан предоставить арендатору доступ в помещение для выполнения отделочных работ, а арендатор получить его по акту доступа, фиксирующему дату доступа, площадь помещения и перечень мелких недоделок (при их наличии), сроки их устранения».

ЗАО «Стремберг» и ЗАО «Мастерград» подписали акт выполнения работ от 25.06.2014, в котором указали, что арендодатель осуществил усиление полезной нагрузки на плиту перекрытия пола части площадью 3 946,99 кв. м № 2.34 А на втором этаже ТРК с предполагаемым уровнем полезной нагрузки 1 100 кг/кв. м; обязательства, предусмотренные абзацем 3 пункта 3.4 договора в редакции соглашения от 16.12.2010 № 2, возлагаются на арендатора с момента передачи арендодателем полного комплекта документов, предусмотренных пунктом 4.1 договора.

Стороны подписали акт доступа в помещение от 11.08.2014, в котором зафиксировали его передачу с недоделками, перечень и срок устранения которых указан в приложении № 1 к акту, в том числе обязательства арендодателя в срок до 10.09.2014 передать проектную документацию по письму № 11/18-1-14, а при

необходимости по требованию ГосПожнадзора довести предел огнестойкости перекрытия вне пределов помещения арендатора на отметке +5.040 до требуемых параметров и обустроить дополнительные эвакуационные выходы.

ЗАО «Мастерград» письмом от 30.04.2015 со ссылкой на изменение объемно-планировочных решений и основных технических показателей ТРК, изменение площади арендуемых помещений в результате строительства лестничной клетки и непредставление ему проектной документации на реконструкцию детского развлекательного центра предложило ЗАО «Стремберг» расторгнуть договор, возратить обеспечительные платежи и плату за открытие.

ЗАО «Стремберг» письмом от 05.05.2015 № 228-Ю уведомило ЗАО «Мастерград» об отклонении предложения о расторжении договора и сообщило об отказе от договора на основании пункта 8.2.8 и об отказе от заключения краткосрочного и долгосрочного договоров аренды.

Ссылаясь на проведение ЗАО «Стремберг» реконструкции ТРК без получения необходимых разрешений и согласования проектной документации, неполучение ответчиком свидетельства о праве собственности на ТРК и нарушение требований статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданского кодекса) при отказе от договора, ЗАО «Мастерград» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 10, 429 Гражданского кодекса и разъяснениями, изложенными в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», суды частично удовлетворили заявленные требования.

Суды пришли к выводу, что арендодателем проведена незаконная реконструкция спорного объекта, в связи с чем у арендатора имелись основания не приступать к выполнению отделочных работ.

Установив, что односторонний отказ от договора направлен арендодателем арендатору после того, как последний направил ЗАО «Стремберг» обоснованное требование о расторжении договора, судебные инстанции пришли к выводу, что у арендодателя не имелось основания для отказа от договора по основаниям, изложенным в пункте 8.2.8. Квалифицировав действия ответчика, связанные с односторонним отказом от договора, как злоупотребление правом, суды признали оспариваемый арендатором односторонний отказ арендодателя от договора № 182, оформленный письмом от 05.05.2015 N 228-ю, ничтожной сделкой.

Поскольку обязательства сторон по заключению краткосрочного и долгосрочного договоров аренды прекратились в связи с истечением согласованного сторонами срока, суды правомерно отказали в иске в части расторжения предварительного договора.

В связи с тем, что стороны не заключили предусмотренные предварительным договором краткосрочный и долгосрочный договоры аренды помещений, у ЗАО «Стремберг» отсутствовали основания для удержания перечисленных ему денежных средств.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы закрытого акционерного общества «Стремберг» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова