



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

г. Москва

17 октября 2016 года

Дело № А40-170809/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 10 октября 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 17 октября 2016 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Калининой Н. С.,

судей Кольцовой Н. Н., Ядренцевой М. Д.,

при участии в заседании:

от истца - общества с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания
«ТЕМА»: Филиппова Е.В., дов. от 29.09.2016,

от ответчика - Компании с ограниченной ответственностью Айона Айпи
Лимитед: Григорьев К.Е., дов. от 08.12.2015, Пантюшов О.В., дов. от 08.12.2015,

от третьего лица - общества с ограниченной ответственностью
«НордСтройКом»: не явился, извещен,

рассмотрев 10 октября 2016 года в судебном заседании кассационную

жалобу Компании с ограниченной ответственностью Айона Айпи Лимитед

на решение от 25 апреля 2016 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Масловым С.В.,

на постановление от 27 июля 2016 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Солоповой А.А., Векличем Б.С., Савенковым О.В.,
по иску общества с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания
«ТЕМА» (ОГРН 5107746051507)
к Компании с ограниченной ответственностью Айона Айпи Лимитед
(Республика Кипр)
о расторжении договора,
третье лицо - общество с ограниченной ответственностью «НордСтройКом»,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания «ТЕМА» (далее – ООО «Девелоперская компания «ТЕМА», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Компании с ограниченной ответственностью Айона Айпи Лимитед (далее – Компания, ответчик) о расторжении договора аренды нежилых помещений 13 этажа по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1 от 17.02.2011, взыскании 5 277 042 руб. 37 коп. обеспечительного платежа, обязанности ответчика принять нежилые офисные помещения.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «НордСтройКом».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25 апреля 2016 года иск удовлетворен частично. Суд обязал Компанию с ограниченной ответственностью Айона Айпи Лимитед (Республика Кипр) принять у ООО «Девелоперская компания «ТЕМА» по акту возврата нежилые офисные помещения общей площадью 431,1 кв. м (согласно договору аренды от 17.02.2011 и дополнительным соглашениям), расположенные на 13 этаже здания по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1. Суд взыскал с Компании с ограниченной ответственностью Айона Айпи Лимитед (Республика Кипр) в пользу ООО «Девелоперская компания «ТЕМА» 5 277 042 руб. 37 коп.

обеспечительного платежа, 150 000 руб. расходов на оплату услуг представителя и 55 385 руб. 00 коп. госпошлины. В остальной части иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 июля 2016 года решение Арбитражного суда города Москвы от 25 апреля 2016 года по делу № А40-170809/2015 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ответчик обратился с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просит отменить решение Арбитражного суда города Москвы от 27 июля 2016 года, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 июля 2016 года и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт в иске к Компании с ограниченной ответственностью АЙОНА АЙПИ ЛИМИТЕД (Республика Кипр) в лице представительства в Москве ИНН 9909271893 о расторжении договора аренды от 17 февраля 2011 года и возврате суммы обеспечительного платежа отказать полностью.

В качестве оснований обоснованности жалобы заявитель ссылается на нарушение норм права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам, неприменение норм права, подлежащих применению, суд вышел за пределы исковых требований, суды неправоммерно расценили досудебную претензию истца о расторжении договора аренды как уведомление об отказе от договора на основании п.9.3 договора, пришли к неверному выводу, что договор расторгнут с 31.10.2015, судами не устанавливался и не исследовался факт непригодности к использованию арендуемого помещения, суды не учли, что на момент рассмотрения исковых требований арендатора о расторжении договора в связи с существенным нарушением условий договора арендодателем договор расторгнут по инициативе арендодателя, суды не учли отсутствие в материалах дела документов, подтверждающих блокировку карт доступа, суды пришли к неверному выводу о чинении арендодателем препятствий в пользовании помещений, представленные истцом протоколы допросов, сделанных нотариусом, не могут быть приняты в качестве надлежащих доказательств по делу, удовлетворяя требование о взыскании обеспечительного платежа, суды не

учли, что последний был удержан в качестве штрафа за досрочное расторжение договора, взыскание расходов на представителя не обоснованно, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы заявитель подтвердил доводы, изложенные в жалобе, просил отменить решение Арбитражного суда города Москвы от 27 июля 2016 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 июля 2016 года, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

Истец доводы кассационной жалобы отклонил, просил судебные акты оставить в силе.

Третье лицо, надлежащим образом извещенное о дате и месте судебного разбирательства не явилось. Кассационная жалоба рассмотрена в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу об отмене оспариваемых судебных актов с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, а именно:

Из материалов дела следует и установлено судами, 17.02.2011 между сторонами заключен договор аренды нежилых помещений 13 этажа по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, сроком действия до 06.03.2016.

По условиям пункта 2.1 договора ответчик (арендодатель) передал истцу (арендатору) во временное владение и пользование (в аренду) нежилые офисные помещения общей площадью 431,1 кв. м, расположенные на 13 этаже здания по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, предоставив последнему в порядке п.7.10 договора 5 разрешений на парковку (парковочные места № 6190, № 6191, № 6192, № 6193, № 6194) в подземном паркинге здания.

Согласно 4.2 договора арендатор обязался выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 137 388,84 доллара США, без учета НДС, и НДС (18%) в размере 24 729,99 доллара США, равный сумме базовой арендной платы, контролируемой части эксплуатационных расходов и платы за парковочные места, за 3 (три) месяца первого года аренды, в порядке и на условиях, изложенных в Приложении 4 к настоящему договору аренды, а также обязался в дальнейшем пополнять сумму обеспечительного платежа в случае его уменьшения в соответствии с положениями договора аренды.

В соответствии с пунктом 4.8 договора за исключением случаев, описанных в пункте 4.7 и Приложении 4 к договору, платежи по договору, осуществляются в рублевом эквиваленте сумм в иностранной валюте с использованием курса Центрального Банка Российской Федерации на день списания денежных средств с расчетного счета арендатора.

Внесение истцом обеспечительного платежа в размере 5 652 042 руб. 37 коп. подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями от 25.01.2011, 19.05.2011, 19.07.2011, 25.10.2012, 18.03.2013, 18.03.2013.

В соответствии с пунктом 3 дополнительного соглашения № 6 от 31.03.2015 и на основании счета на оплату № 112 от 10.04.2015 произведен вычет суммы обеспечительного платежа в размере 375 000 руб.

Согласно положению пункта 9.3 договора арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды путем направления письменного уведомления арендодателю за 15 (пятнадцать) банковских дней до даты предполагаемого отказа в случае, если помещения в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования по назначению в течение 20 (двадцати) банковских дней за период оплаты. В этом случае арендодатель обязан возвратить арендатору обеспечительный платеж.

04.09.2015 истец направил в адрес ответчика письмо №654 об отказе от договора, ссылаясь на чинение ответчиком препятствий в пользовании арендованным помещением.

Удовлетворяя иски о взыскании арендной платы и возмещении убытков, а также отказывая в удовлетворении требования о расторжении договора, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что договор расторгнут истцом в одностороннем порядке, в связи с чинением ответчиком препятствий в пользовании арендованным имуществом.

Согласно ч. 3 ст. 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными.

Основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций согласно ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Кассационная коллегия приходит к выводу об отмене оспариваемых судебных актов с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных договором.

По условиям п.9.3 договора арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды путем направления письменного уведомления арендодателю за 15 банковских дней до даты предполагаемого отказа в случае, если помещения в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования по назначению в течение 20 банковских дней за период оплаты.

В этом случае арендодатель обязан возвратить арендатору обеспечительный платеж.

В соответствии со ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Вместе с тем, исходя из буквального текста письма ООО «Девелоперская компания «Тема» от 04.09.2015 исх № 654 в адрес Компании следует, что истец указывает на чинение препятствий со стороны ответчика в пользовании арендованным имуществом и предлагает расторгнуть договор аренды с 31.10.2015, также просит представить ответ на предложение о расторжении договора в срок до 08.09.2015.

Указанное письмо не содержит ссылок на односторонний отказ от договора в связи с невозможностью использования помещения в соответствии со п.9.3. договора аренды, также исходя из заявленных исковых требований истец просил расторгнуть договор в судебном порядке.

Представленные письма ООО «НорСтройКом» и МФК «Город Столиц» от 17.08.2015, 27.07.2015, 24.07.2015, 23.07.2015, 14.07.2015, 10.07.2015, 18.06.2015, 11.06.2015, 22.05.2015, 21.05.2015, 15.05.2015, в которых указано, что блокировка карт и радиометок осуществляется только по официальным запросам, поступающим от Компании, не свидетельствуют о непригодности арендуемого помещения для использования по назначению, а лишь свидетельствуют о наличии ограничений в проходе сотрудников истца в помещение. При этом судами не проверены доводы ответчика об отсутствии

указаний с его стороны об ограничении допуска сотрудников истца в арендуемые помещения, указания арендодателя, на которые ссылается ООО «НорСтройКом» и МФК «Город Столиц», в материалах дела отсутствует.

Кроме того, суды не дали оценку доводам ответчика о том, что из представленной в дело переписки проблемы с допуском в арендуемые помещения испытывало 5-7 человек, при общем количестве сотрудников арендатора 30 человек.

На основании дополнительного соглашения №5 стороны установили срок действия договора аренды до 31.12.2017.

Согласно п.9.4 договора в редакции дополнительного соглашения №6 от 17.02.2011 стороны установили, что любая из сторон, без применения штрафных санкций, имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора аренды, но не ранее 31.10.2016, письменно предупредив другую сторону о своем отказе не менее чем за 6 месяцев до даты предполагаемого отказа. При этом в указанном случае обеспечительный платеж подлежит возврату арендатору.

Таким образом, договор, в редакции дополнительного соглашения №6, установил конкретные случаи при которых договор может быть расторгнут арендатором.

Доказательства соблюдения истцом п.9.4 договора, в материалах дела не имеется.

Судами не дана оценка тому, что п.6 приложения 4 к договору аренды предусматривает право арендодателя производить вычеты из полученной суммы обеспечительного платежа в размере всей суммы обеспечительного платежа в случае, если договор аренды прекратил свое действие до окончания срока по причине иной, чем вина арендодателя. В этом случае удержание обеспечительного платежа является для арендатора штрафной санкцией.

Арендодатель на основании п.9.1 и п.9.1.1 договора аренды отказался от договора аренды с 27.11.2015, о чем было сообщено арендатору в письме от 05.11.2015 (Исх. № 05/11-15 от 05.11.2015). Арендатору было предложено вернуть арендуемые помещения 26.11.2015. Акт возврата помещения подписан

арендодателем в одностороннем порядке 26.11.2015, о чем арендатор был проинформирован письмом (Исх. №30/11-15 от 30.11.2015).

Суды, обязав ответчика принять нежилые офисные помещения, не дали оценки доводам последнего о том, что 31.10.2015 арендатор самостоятельно покинул арендуемое помещение, не уведомив об этом арендодателя.

По смыслу и содержанию п. 2 ч. 1 ст. 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции вправе принять новый судебный акт, не передавая дело на новое рассмотрение, только в случае, если фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств.

Поскольку для принятия обоснованного и законного решения по настоящему спору требуется исследование и оценка доказательств, а также иные процессуальные действия, установленные для рассмотрения дела в суде первой инстанции, что невозможно в суде кассационной инстанции в силу его полномочий, дело в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит передаче на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела суду надлежит установить наличие у арендатора права на односторонний отказ от договора, соблюдение арендатором требований для одностороннего отказа от договора, дать оценку доводом ответчика об отказе от договора и подписании акта в одностороннем порядке, установить возможность возврата обеспечительного платежа, исследовать все имеющиеся в материалах дела доказательства, дать им оценку, указать правовые основания отклонения и непринятия тех или иных доказательств; рассмотреть спор, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 25 апреля 2016 года по делу № А40-170809/2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 июля 2016 года отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий-судья

Н.С.Калинина

Судьи:

Н.Н.Кольцова

М.Д.Ядренцева