



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

02 марта 2016 года

Дело № А41-83342/14

Резолютивная часть постановления объявлена 24 февраля 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 02 марта 2016 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Ивановой Л.Н.,

судей Александрова Д.Д., Ханашевича С.К.,

при ведении протокола судебного заседания: Магамаевым А.Т.

при участии в заседании:

от ООО «Евросеть-Ритейл» (ИНН: 7714617793, ОГРН: 1057748288850): Симакин А.А.,
представитель по доверенности от 01.11.2015,

от АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» (ИНН: 5003069521, ОГРН: 1075003007650): Чемеркин
К.В., представитель по доверенности от 18.05.2014,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу акционерного общества
«КАШИРСКИЙ МОЛЛ» на решение Арбитражного суда Московской области от 19
ноября 2015 года по делу № А41-83342/14, принятое судьей Бондаревым М.Ю., по иску
общества с ограниченной ответственностью «Евросеть-Ритейл» к акционерному
обществу «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» о взыскании суммы страхового депозита,

по встречному иску акционерного общества «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» к обществу с
ограниченной ответственностью «Евросеть-Ритейл» о взыскании неустойки,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Евросеть-Ритейл» (далее – ООО «Евросеть-Ритейл») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к акционерному обществу «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» (далее – АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ») о взыскании суммы страхового депозита в размере 2 130 506 руб. 28 коп. (т.1 л.д. 3-4).

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2015 по делу №А41-83342/14, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2015, исковые требования ООО «Евросеть-Ритейл» оставлены без удовлетворения.

Между тем, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.08.2015 вышеуказанные судебные акты по делу №А41-83342/14 отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

При этом, арбитражный суд кассационной инстанции указал, что при новом рассмотрении дела суду необходимо установить наличие – отсутствие задолженности по арендной плате; дать оценку условию, содержащемуся в пункте 5.6 названного договора с учетом условий, содержащихся в пунктах 5.4, 5.7 того же договора, определив при этом действительную волю сторон при определении цели «страхового депозита», размера, в котором он подлежит удержанию в случае ненадлежащего исполнения арендатором взятых на себя по договору обязательств, оснований, в силу которых «страховой депозит» подлежит удержанию арендодателем в полном объеме. Следует также проверить и правильность расчета предъявленной к взысканию суммы с учетом того обстоятельства, что ООО «Евросеть-Ритейл» заявило о взыскании 2 130 506 руб. 28 коп. «страхового депозита», в то время как судами установлено, что «страховой депозит» перечислен в размере 2 130 507 руб.19 коп.

При новом рассмотрении настоящего дела, ООО «Евросеть-Ритейл» в порядке ст.49 АПК РФ требования уточнило, просило взыскать сумму обеспечительного взноса в размере 68 764, 51 долларов США.

В последующем, арбитражный суд первой инстанции для совместного рассмотрения с первоначальным иском к производству принял встречное исковое заявление АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» о взыскании с ООО «Евросеть-Ритейл»

неустойки (пени) в размере 40 552, 23 доллара США за просрочку внесения арендных платежей.

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.11.2015 по делу №А41-83342/14 первоначальные и встречные исковые требования удовлетворены в полном объеме, судом произведен зачет встречных однородных требований.

Не согласившись с указанным решением суда в части удовлетворения требований ООО «Евросеть-Ритейл», АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела, а также нарушением норм материального права.

Согласно части 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Возражений против проверки арбитражным апелляционным судом законности и обоснованности решения суда первой инстанции только в обжалуемой АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» части от ООО «Евросеть-Ритейл» не поступило.

Законность и обоснованность оспариваемого судебного акта в обжалуемой части проверены арбитражным апелляционным судом в соответствии со статьей 266, частью 5 статьи 268 АПК РФ.

В судебном заседании представитель АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе, в полном объеме, просил решение суда первой инстанции отменить в обжалуемой части, принять по делу новый судебный акт.

Представитель ООО «Евросеть-Ритейл» против доводов апелляционной жалобы возражал, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для изменения или отмены обжалуемого судебного акта в силу следующего.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 19.05.2010 между АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» и ООО «ТехИнвест» было заключено предварительное соглашение № 1/331 об обязательстве ООО «ТехИнвест» в будущем заключить с ответчиком договор аренды помещения (т. 1 л.д. 79-86).

В соответствии с п. 5.1 договора ООО «ТехИнвест» оплатило ответчику часть страхового депозита в размере 1 495 486 руб. 91 коп.

01.01.2012 между ООО «ТехИнвест», ООО «Сигма Трейд» и АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» был заключен договор уступки прав, согласно которому ООО «ТехИнвест» с согласия ответчика уступило ООО «Сигма Трейд» право требования денежных средств в размере 1 495 486 руб. 91 коп., внесенных ООО «ТехИнвест» в счет исполнения перед АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» обязательств, предусмотренных ст. 5 предварительного соглашения № 1/331 от 19.05.2010 (платежное поручение № 447 от 07.06.2010).

В подтверждение уплаты ответчику вышеуказанных денежных средств ООО «ТехИнвест» по акту приема-передачи от 01.01.2012 передало ООО «Сигма Трейд» платежное поручение № 447 от 07.06.2010 (т. 1 л.д. 50).

01.01.2012 между ЗАО «Сигма Трейд» (реорганизовано в форме присоединения к ООО «Евросеть-Ритейл», арендатор) ООО и АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» (арендодатель) был заключен договор аренды нежилого помещения № 1/331 (т. 1 л.д. 10-27).

Согласно п. 2.1 договора арендодатель обязался предоставить арендатору, а арендатор обязался принять от арендатора во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение, именуемое далее – «помещение», площадь и характеристики которого указаны в пункте 2.4 договора, расположенное в секции № 1-331 (помещение № 332 по кадастровому паспорту) на первом этаже торгово-развлекательного центра по следующему адресу: Московская область, Ленинский район, пос. совхоз имени Ленина, 24 км МКАД, владение 1, условный номер: 50-50-21/072/2010-014, далее именуемое – «торгово-развлекательный центр» или «ТРЦ».

В разделе 4 стороны согласовали условия по размеру арендной платы и порядок ее оплаты.

01.01.2012 предусмотренное договором помещение было передано истцу, что подтверждается актом приема-передачи помещения (т. 1 л.д. 30).

Согласно п. 5.1 договора не позднее пяти календарных дней с даты подписания договора, арендатор обязался перечислить арендодателю в виде гарантии исполнения арендатором своих обязательств по договору сумму в размере постоянной части арендной платы за два месяца плюс НДС.

Во исполнение указанного выше условия договора истец на основании платежных поручений № 3355 от 28.12.2012, № 3354 от 28.12.2012, № 1502 от 23.04.2013, № 1503 от 23.04.2013 (т. 1 л.д. 38-41) перечислил ответчику страховой депозит в размере 635 020 руб. 28 коп.

Таким образом, общий размер перечисленного страхового депозита составил 2 130 507 руб. 19 коп.

В последующем, ООО «Евросеть-Ритейл», руководствуясь условиями договора и положением ст.ст.450,610,622 ГК РФ 23.09.2014 в адрес АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» направило уведомление об отказе от договора в одностороннем порядке с 30.09.2014 с предложением направить уполномоченного представителя для приемки помещения.

Таким образом, ООО «Евросеть-Ритейл» письмом от 23.09.2014 уведомило ОАО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» о нежелании пролонгировать договор, а следовательно договор аренды нежилого помещения от 01.01.2012 № 1/331 прекратил свое действие с 30.09.2014.

Положениями спорного договора предусмотрена обязанность возвратить указанную сумму страхового депозита в случае прекращения действия договора не по вине арендатора.

Вместе с тем, в нарушение принятых на себя обязательств, установленных пунктом 5.7 договора, АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» не возвратило ООО «Евросеть-Ритейл» сумму страхового депозита в полном объеме, в результате чего за ответчиком образовалась задолженность в сумме 68 764, 51 долларов США, что послужило основанием для обращения ООО «Евросеть-Ритейл» в арбитражный суд с настоящим иском.

Возражая против удовлетворения указанных требований, АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» обратилось в арбитражный суд в рамках настоящего дела со встречным исковым заявлением, в обоснование чего указало, что ООО «Евросеть-Ритейл» в течение

действия всего срока договора нарушал сроки внесения платежей, предусмотренных договором.

Так, за нарушение сроков внесения любых платежей в соответствии с п. 4.8 договора установлена неустойка (пени) в размере 0,3% в день от суммы просрочки.

Согласно представленному истцом по встречному иску расчету с учетом уточнений сумма пени за нарушение сроков оплаты, предусмотренных договором платежей, составила 40 552, 23 доллара США.

Удовлетворяя заявленные исковые требования, арбитражный суд первой инстанции исходил из доказанности материалами дела обстоятельства ненадлежащего исполнения арендодателем обязанности по возврату страхового депозита, а также из доказанности ненадлежащего исполнения арендатором принятых на себя обязательств по срокам внесения арендных платежей.

Обжалуя решение арбитражного суда первой инстанции в части удовлетворения требований о возврате суммы страхового депозита, АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» ссылается на неполное выяснение судом обстоятельств по настоящему делу, ввиду чего, как полагает общество, указанные требования были необоснованно удовлетворены судом.

Оценив содержащиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом доводов заявителя апелляционной жалобы, арбитражный апелляционный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с положениями ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

При этом односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст.310 ГК РФ).

Согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества

должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В данных правоотношениях сторон спора страховой депозит, предусмотренный договором, является гарантией исполнения арендатором условий договора аренды и в силу положений статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации является непоименованным в законодательстве способом обеспечения исполнения обязательства.

Согласно п. 5.1 договора не позднее пяти календарных дней с даты подписания договора, арендатор обязался перечислить арендодателю в виде гарантии исполнения арендатором своих обязательств по договору сумму в размере постоянной части арендной платы за два месяца плюс НДС (страховой депозит).

При этом, в силу п. 4.2 договора, постоянная арендная плата составляет 2 500 долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, перечисление которой производится в рублях по курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на дату платежа.

Обжалуя решение арбитражного суда первой инстанции в вышеуказанной части, АО «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» полагает, что сумма страхового депозита по своему характеру является номинальной и не подлежит пересмотру вследствие изменения курса доллара США.

Арбитражный апелляционный суд полагает данный довод заявителя апелляционной жалобы несостоятельным ввиду следующего.

В статье 421 ГК РФ императивно закреплен принцип свободы договора, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Таким образом, подписывая спорный договор аренды, ответчик выразил свое согласие со всеми его условиями, добровольно приняв на себя обязанность, в том числе, установленную пунктом 5.7 договора, по возврату после окончания срока действия договора и освобождения помещения страхового депозита в сумме, изначально внесенной арендатором, по курсу доллара США к рублю Российской Федерации, установленному Центральным Банком России на день возврата.

Правила толкования договора установлены в статье 431 ГК РФ, согласно которой 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.

Учитывая изложенное, исходя из буквального значения условий, предусмотренных пунктами 5.1 и 5.7 договора, арбитражный апелляционный суд приходит к выводу о том, что указанным положением договора установлена обязанность по возврату страхового депозита в долларовом эквиваленте путем перечисления денежной суммы в рублях в размере, эквивалентном курсу доллара США к рублю Российской Федерации, установленному Центральным Банком России на день возврата.

При этом, арбитражный апелляционный суд исходит из того, что в указанных пунктах стороны определили страховой депозит как сумму денежных средств в виде определенного количества долларов США, и в пункте 5.7 договора стороны определили также количество долларов США, подлежащих возврату арендатору.

Таким образом, стороны определили, что возврату подлежит сумма, определенная в долларах США, а не сумма денежных средств, полученная ответчиком от истца в рублях в счет оплаты страхового депозита.

При этом, ссылка ответчика на то, что в результате такого понимания условия пункта 5.7 договора приведет к получению прибыли в качестве курсовой разницы между суммой страхового депозита на момент зачисления и суммой страхового депозита на момент возврата, что противоречит положению пункта 5.3 договора, согласно которому арендатор не имеет права получать проценты по страховому депозиту, признается арбитражным апелляционным судом необоснованной, поскольку указанным пунктом установлен запрет исключительно на получение процентов с указанной суммы.

Между тем, в рассматриваемом случае стороны договорились не о получении курсовой разницы, а распределили инфляционные риски, связанные с удорожанием иностранной валюты, что является допустимым в силу диспозитивного характера принципа номинализма денежных обязательств.

В силу указанных обстоятельств, проверив произведенный истцом расчет задолженности и признав его обоснованным и математически верным, арбитражный

апелляционный суд приходит к выводу о том, что требование ООО «Евросеть-Ритейл» о взыскании суммы обеспечительного платежа (страхового депозита) в размере 68 764,51 долларов США было обоснованно удовлетворено арбитражным судом первой инстанции.

При изложенных обстоятельствах апелляционный суд считает, что выводы суда первой инстанции основаны на полном и всестороннем исследовании материалов дела, при правильном применении норм действующего законодательства.

Доводы апелляционной жалобы не обоснованы и подлежат отклонению.

Оснований для переоценки выводов суда первой инстанции, сделанных при рассмотрении настоящего спора по существу, апелляционным судом не установлено.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене судебного акта, судом первой инстанции не допущено. Оснований для отмены обжалуемого судебного акта не имеется.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 19 ноября 2015 года по делу №А41-83342/14 в обжалуемой части оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции.

Председательствующий

Л.Н. Иванова

Судьи

Д.Д. Александров

С.К. Ханашевич