

Содержание

	Стр.
1. Дело Ашан (<i>прекращение переговоров как основание для преддоговорной ответственности</i>)	2
2. Дело Орион vs Тандер (<i>отказ во взыскании преддоговорных убытков</i>)	7
3. Дело Юниверсал-Аква (<i>de-facto тендерная продажа как форма недобросовестного ведения переговоров</i>)	11

White & Case

1. ДЕЛО АШАН

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 ноября 2017 г. по делу N А41-90214/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 22.11.2017

Полный текст постановления изготовлен 29.11.2017

Арбитражный суд Московского округа в составе:

председательствующего-судьи Ядренцевой М.Д.,

судей Бочаровой Н.Н., Кобылянского В.В.,

при участии в заседании:

от общества с ограниченной ответственностью "Декорт": Каратеев А.Ю. по доверенности от 08.06.2017, Храновская Е.Н. по доверенности от 15.08.2017, Стрельникова Н.В. по доверенности от 07.07.2017,

от общества с ограниченной ответственностью "АШАН": Петров В.О. по доверенности от 31.08.2017,

рассмотрев 22.11.2017 в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "АШАН"

на решение от 04.04.2017 Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Солдатовым Р.С.,

на [постановление](#) от 19.09.2017 Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Марченковой Н.В., Иевлева П.А., Диаковской Н.В.,

по иску общества с ограниченной ответственностью "Декорт"

к обществу с ограниченной ответственностью "АШАН"

о взыскании убытков в виде упущенной выгоды - неполученных арендных

платежей в размере 15 665 814 руб. 84 коп.,

установил:

общество с ограниченной ответственностью (ООО) "Декорт" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью (ООО) "АШАН" убытков за недобросовестное ведение переговоров в виде упущенной выгоды - неполученных арендных платежей в размере 15 665 814 руб. 84 коп. за период с 31.03.2016 по 01.10.2016.

Решением Арбитражного суда Московской области от 04.04.2017, оставленным без изменения [постановлением](#) Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2017, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ООО "АШАН" обратилось в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит решение Арбитражного суда Московской области от 04.04.2017 и [постановление](#) Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2017 отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

Жалоба мотивирована тем, что ответчик является добросовестным участником переговоров, которые были прерваны по объективным обстоятельствам ввиду отсутствия подтверждения сделки со стороны наблюдательного совета Ашан Групп и непредставления истцом подписанного согласия на заключение договора аренды со стороны Банка в момент направления ответчику подписанной версии договора аренды.

По мнению заявителя, прекращение переговоров не было внезапным и неоправданным, поскольку ответчик своевременно и надлежащим образом известил истца о том, что для оформления договорных отношений потребуется процедура согласования договора в наблюдательном совете Ашан Групп, а истец, действуя добросовестно и разумно, мог и должен был предвидеть вероятность незаключения договора в связи с отсутствием необходимых документов.

Заявитель также ссылается на то, что истец не доказал наличие убытков, их размера, а также причинно-следственную связь между возникшими у него убытками (упущенной выгодой) и действиями (бездействием) ответчика, выраженными в прекращении ведения переговоров.

В заседании суда кассационной инстанции представитель ООО "АШАН" поддержал жалобу по изложенным в ней доводам.

Представитель ООО "Декорт" возражал против жалобы по доводам, изложенным в отзыве.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке [статей 284, 286, 287](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция не находит оснований для отмены решения и [постановления](#), исходя из следующего.

Из материалов дела следует и суд установил, что в период с 22.01.2016 по 12.08.2016 ООО "АШАН", как потенциальный арендатор, и ООО "Декорт", как потенциальный арендодатель, находились в процессе переговоров по заключению договора аренды склада, расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 36, общей площадью 6 852 м², состоящего из складских и технических помещений, соответственно 6 801, 7 м² и 50, 3 м².

ООО "АШАН" выступило инициатором переговоров, которые начались с письма о заинтересованности от 21.01.2016. Доведя переговоры до стадии заключения согласованных с ООО "Декорт" в окончательной редакции итоговых договоров аренды, ответчик передал их истцу 11.08.2016, а после получения 12.08.2016 подписанных со стороны истца договоров аренды с целью их подписания со своей стороны, ответчик прекратил деловой контакт с истцом.

Исковые требования мотивированы возникновением у истца убытков в виде упущенной выгоды, так как, если бы он не вступал в переговоры с недобросовестным контрагентом - ответчиком, то получил бы доходы в сумме 15 665 814 руб. 80 коп. от сдачи в аренду помещений площадью 6 515, 5 м² прежним арендаторам по ставке арендной платы равной 2 610 969 руб. 14 коп. в месяц за период с 31.03.2016 по 01.10.2016.

При этом истец ссылается на то, что с 22.01.2016 по 12.08.2016 руководствуясь серьезностью намерений ответчика по заключению договора аренды, ООО "Декорт"

предпринимало меры по подготовке склада под заявленные ответчиком технические требования, в результате чего освободил склад с 01.04.2016 от прежних арендаторов ООО "ПК "Балтика", ООО "Оптимум Логистик", ООО "Деко", ООО "Форт" и других.

Согласно [статье 15](#) Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Таким образом, лицо, обращающееся с иском о взыскании убытков, должно в совокупности доказать следующие обстоятельства: факт нарушения обязательства ответчиком, наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, размер требуемых убытков.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, граждане и юридические лица свободны в проведении переговоров о заключении договора, самостоятельно несут расходы, связанные с их проведением, и не отвечают за то, что соглашение не достигнуто.

[Пунктом 2 статьи 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно, в частности не допускать вступление в переговоры о заключении договора или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной.

Недобросовестными действиями при проведении переговоров предполагаются:

- 1) предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны;
- 2) внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.

В [пункте 19](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" разъяснено, что к отношениям, связанным с причинением вреда недобросовестным поведением при проведении переговоров, применяются нормы [главы 59](#) Гражданского кодекса Российской Федерации с исключениями, установленными [статьей 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Например, юридическое лицо либо гражданин возмещает вред, причиненный недобросовестным поведением его работника при проведении переговоров ([статья 1068](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Предполагается, что каждая из сторон переговоров действует добросовестно и само по себе прекращение переговоров без указания мотивов отказа не свидетельствует о недобросовестности соответствующей стороны.

Вместе с тем недобросовестность действий ответчика предполагается, если имеются обстоятельства, предусмотренные [подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

В этих случаях ответчик должен доказать добросовестность своих действий.

Установив факт недобросовестных действий ответчика при проведении переговоров, выраженных во внезапном и неоправданном прекращении ответчиком переговоров по заключению договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров (истец) не могла разумно этого ожидать, суд в соответствии со [статьями 15, 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [пунктами 5, 19, 20](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", [пунктами 1 - 4 статьи 46](#) Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", [статьями 65, 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принял правильное решение об удовлетворении исковых требований.

Довод заявителя о том, что надлежащим ответчиком по делу является общество с ограниченной ответственностью (ООО) "АШАН ФЛАЙ - Импорт", подлежит отклонению, как противоречащий доказательствам, имеющимся в материалах дела.

Так, из представленного в материалы дела письма ответчика о заинтересованности от 21.01.2016 следует, что именно ООО "Ашан" выражает свою заинтересованность в заключении договора аренды по спорным помещениям (т. 1, л.д. 16-21).

Суд также установил, что ООО "АШАН", как единственный учредитель ООО "АШАН Флай - Импорт", имея фактическую возможность определять его действия и давать указания последнему, действовал на переговорах с истцом в своем экономическом интересе и от своего имени, что указывалось им, в том числе, и в письме от 14.06.2016.

Довод заявителя о неверном применении судом положений [статьи 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и неприменении положений [статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации о презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений и разумности их действий, подлежит отклонению, поскольку согласно [пункту 19](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" недобросовестность действий ответчика предполагается, если имеются обстоятельства, предусмотренные [подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. В этих случаях ответчик должен доказать добросовестность своих действий.

Довод заявителя о несоответствии вывода суда о наличии причинно-следственной связи между действиями ответчика и упущенной выгодой истца и имеющимися в деле доказательствами, подлежит отклонению, поскольку судом установлено, что действия истца по освобождению территории склада от прежних арендаторов с 31.03.2016 были неразрывно связаны с поведением ответчика, демонстрирующего по состоянию на 18-29 марта 2016 года твердость своих намерений вступить с истцом в договорные отношения в сжатые сроки в соответствии с заявленными к складу техническими требованиями.

Согласно [пункту 5](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков. Вина должника в нарушении обязательства предполагается, пока не доказано обратное.

Доводы кассационной жалобы, в частности, о том, что срыв переговоров не был для истца внезапным и неоправданным, что суды не применили положения [статей 404](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснения, данные Верховным Судом Российской Федерации,

Федерации в [пункте 5](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", что неполученные доходы истца не подтверждаются материалами дела, сводятся к несогласию с оценкой суда обстоятельств по делу и доказательств, представленных в материалы дела, а потому не могут быть положены в основу отмены обжалуемых судебных актов, так как заявлены без учета норм [части 2 статьи 287](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исключивших из полномочий суда кассационной инстанции установление обстоятельств, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешение вопросов достоверности или недостоверности доказательств, преимущества одних доказательств перед другими, а также переоценку доказательств, которым уже была дана оценка судом первой или апелляционной инстанции.

Неправильное применение норм материального права и нарушения норм процессуального права, которые могли бы послужить основанием для отмены принятых по делу судебных актов в соответствии со [статьей 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в кассационной жалобе не указаны и судом кассационной инстанции не установлены, а потому кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь [статьями 284 - 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

решение Арбитражного суда Московской области от 04.04.2017 и [постановление](#) Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2017 по делу N А41-90214/2016 оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "АШАН" - без удовлетворения.

Отменить приостановление исполнения решения Арбитражного суда Московской области от 04.04.2017 и [постановления](#) Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2017 по делу N А41-90214/2016, введенное определением Арбитражного суда Московского округа от 06.10.2017.

Председательствующий судья
М.Д.ЯДРЕНЦЕВА

Судьи
Н.Н.БОЧАРОВА
В.В.КОБЫЛЯНСКИЙ

2. ДЕЛО ОРИОН vs ТАНДЕР

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 18 января 2018 г. по делу N А32-41814/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 17 января 2018 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 18 января 2018 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Рыжкова Ю.В., судей Алексеева Р.А. и Трифионовой Л.А., при участии в судебном заседании, проведенном с использованием систем видеоконференц-связи с Арбитражным судом Новосибирской области, от истца - общества с ограниченной ответственностью "Орион" (ИНН 5405956643, ОГРН 1155476046142) - Берилло М.С. (доверенность от 16.12.2015), от ответчика - акционерного общества "Тандер" (ИНН 2310031475, ОГРН 1022301598549) - Стаценко Т.Г. (доверенность от 04.04.2017), при ведении протокола помощником судьи Зазуля Т.В., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Орион" на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.06.2017 (судья Гречко О.А.) и [постановление](#) Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2017 (судьи Величко М.Г., Баранов Ю.И., Пономарева И.В.) по делу по делу N А32-41814/2016, установил следующее.

ООО "Орион" обратилось в арбитражный суд с иском к АО "Тандер" о взыскании 789 495 рублей убытков, вызванных недобросовестным прерыванием переговоров по заключению договора аренды недвижимого имущества, в виде реального ущерба, понесенного в связи с приготовлением к заключению договора, а также 4 645 161 рубля 20 копеек расходов, вызванных утратой своевременной возможности заключить договор аренды с третьим лицом за период с 04.04.2016 по 31.07.2016 (уточненные требования).

Решением от 06.06.2017, оставленным без изменения [постановлением](#) апелляционного суда от 07.09.2017, в иске отказано. Судебные акты мотивированы тем, что истец не доказал наличие недобросовестных действий ответчика по заключению договора аренды, а также размер убытков и их возникновение в связи с ведением переговоров.

В кассационной жалобе истец просит отменить судебные акты и направить дело на новое рассмотрение. Заявитель ссылается на то, что переговоры продолжались более года и прекратились задолго до получения истцом свидетельства на объект аренды. В проектах договоров аренды, направленных ответчиком, содержалось два обстоятельства, которые влияли на размер арендной платы: регистрация истцом права собственности на недвижимое имущество; изменение наименования объекта на "магазин смешанных товаров". Неполучение ответов на письма истца от 10.05.2016, 23.05.2016 и 01.06.2016 свидетельствует о недобросовестности поведения ответчика, которое стало причиной упущенной выгоды истца.

В отзыве ответчик отклонил доводы жалобы.

Изучив материалы дела и заслушав представителей сторон, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что в удовлетворении жалобы надлежит отказать.

Как видно из материалов дела, с мая 2015 года по 23.05.2016 между истцом и ответчиком велась переписка по вопросу заключения договора аренды помещений в здании, возводимом истцом по адресу: г. Новосибирск, ул. Лескова, 23.

Указывая на то, что вследствие недобросовестного поведения ответчика, как потенциального арендатора, истцу причинены убытки, ООО "Орион" обратилось в

арбитражный суд с иском.

В обоснование заявленных требований истец сослался на проведение переговоров с ответчиком посредством деловых встреч представителей сторон, телефонных переговоров, а также переписки через электронную почту, в результате которых предполагалось заключить договор аренды нежилого помещения в течение 10 дней с момента ввода его в эксплуатацию. Переговоры были внезапно прерваны ответчиком. Вследствие отказа АО "Тандер" от ведения переговоров по заключению договора аренды истцу причинены убытки, состоящие из реального ущерба (расходы по возведению и демонтажу перегородки), а также упущенной выгоды в виде неполученной арендной платы за период с 04.04.2016 по 31.07.2016 по причине утраты своевременной возможности заключить договор аренды с третьим лицом.

В силу [пункта 19](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление N 7) к отношениям, связанным с причинением вреда недобросовестным поведением при проведении переговоров, применяются нормы [главы 59](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) с исключениями, установленными [статьей 434.1](#) Кодекса.

Недобросовестность действий ответчика предполагается, если имеются обстоятельства, предусмотренные [подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 434.1](#) Кодекса. В этих случаях ответчик должен доказать добросовестность своих действий.

Согласно [подпункту 2 пункта 2 статьи 434.1](#) Кодекса при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно, в частности не допускать вступление в переговоры о заключении договора или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной. Недобросовестными действиями при проведении переговоров предполагается внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.

В соответствии с [пунктом 20](#) Постановления N 7 сторона, которая ведет или прерывает переговоры о заключении договора недобросовестно, обязана возместить другой стороне причиненные этим убытки.

В результате возмещения убытков, причиненных недобросовестным поведением при проведении переговоров, потерпевший должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы не вступал в переговоры с недобросовестным контрагентом. Например, ему могут быть возмещены расходы, понесенные в связи с ведением переговоров, расходы по приготовлению к заключению договора, а также убытки, понесенные в связи с утратой возможности заключить договор с третьим лицом ([статья 15](#), [пункт 2 статьи 393](#), [пункт 3 статьи 434.1](#), [абзац первый пункта 1 статьи 1064](#) Кодекса).

При доказанности факта причинения убытков размер возмещения должен быть установлен судом с разумной степенью достоверности ([пункт 12](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Кодекса").

[Статья 393](#) Кодекса обязывает должника возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, в том числе реальный ущерб и упущенную выгоду ([пункт 2 статьи 15](#) Кодекса).

В [пункте 5](#) постановления N 7 указано, что по смыслу [статей 15 и 393](#) Кодекса кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных

кредитору убытков и представить доказательства того, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер ([статья 404](#) Кодекса).

Из материалов дела видно, что от имени ответчика при проведении переговоров участвовала Рассохина Л.С., которая в адрес истца 12.11.2015 направила проекты предварительного договора аренды и договора аренды, 30.03.2016 истцу направлены новые тексты проектов договоров.

Судами установлено, что указанные проекты не были подписаны и не являлись офертой. От имени ответчика переписка велась названным менеджером, из должностной инструкции которого следует, что его полномочия ограничены действиями по осуществлению поиска оптимальных помещений, зданий и земельных участков для открытия магазинов "Магнит". Конкретных полномочий на подписание договоров аренды от имени АО "Тандер" у менеджера Рассохиной Л.С. не имелось. При этом регистрация права собственности истца на спорное помещение, соответствующее целям договора аренды, осуществлена только 04.05.2016.

Исследовав обстоятельства дела и оценив по правилам [статьи 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства в их совокупности, суды пришли к выводу о том, что со стороны ответчика отсутствовала недобросовестность, выразившаяся во внезапном и неоправданном прекращении переговоров. Судами отмечено, что поведение ответчика в данном случае обусловлено в большей степени бездействием самого истца, не предоставившего своевременно всю необходимую информацию по цене аренды и документацию об объекте договора аренды, необходимую для совершения спорной сделки.

При этом суды обоснованно указали на то, что в письме от 01.06.2016 N 01-06/2016-01 истец самостоятельно отказался от ведения переговоров по заключению договора аренды, сославшись на недобросовестное поведение ответчика, выразившееся во внезапном и неоправданном прекращении переговоров в виде отказа ответить на письмо от 10.05.2016. Письмо от 10.05.2016 поступило ответчику 20.05.2016, но уже 23.05.2016 от истца поступили новые предложения о размере арендной платы. Из электронной переписки видно, что истец был не согласен с условием о цене договора аренды, указанной в письме истца от 23.05.2016, в связи с чем направление письма от 10.05.2016, содержащего требование сообщить причину прерывания переговоров, и направленного истцом до момента направления им же предложений по цене арендной платы, подтверждает доводы ответчика о том, что необходимости ответа на указанное письмо не было ввиду поступления 23.05.2016 от истца новых предложений по цене арендной платы, не устроивших ответчика.

Суды правильно исходили из того, что фактически истец не предоставил ответчику разумного времени осуществить согласование в головном офисе компании (г. Краснодар) вопросов экономической эффективности будущего договора аренды и обсудить вопрос о разумности указанной в проекте размера арендной платы, поскольку истец отказался от переписки по заключению договора в письме от 01.06.2016 практически сразу после направления предложений по новой цене арендной платы. Истец также не представил доказательств того, что переписка о заключении договора, которую истец считал переговорами, велась ответчиком исключительно в целях причинения вреда истцу. Учитывая, что реальная возможность заключить договор аренды торговых площадей и передать помещение по акту возникла у истца лишь 04.05.2016, то ведением переписки о заключении договора до указанной даты истцу не могли быть причинены убытки ввиду отсутствия у него права передавать спорные помещения в аренду третьему лицу. Через непродолжительный период времени после регистрации права собственности истец, не приняв мер к урегулированию спорных условий договора, в том числе по цене, заключил договор аренды с иным лицом. Кроме того, третье лицо отказалось заключить договор аренды с истцом по причине, возникшей еще до получения истцом права сдавать помещения в аренду. Третье лицо предложило заключить договор аренды в письме от 04.04.2016 N 05, а отказалось в письме от 16.06.2016 N 06, сославшись на открытие в апреле 2016 года нового магазина его торговой марки, что повлекло отвлечение части ресурсов

и производственных мощностей. В апреле 2016 года уже существовали причины, по которым третье лицо отказалось от заключения договора аренды с истцом, в связи с чем довод истца о том, что им утрачена возможность заключения договора с третьим лицом по причине ведения переговоров с ответчиком, противоречит материалам дела. В то же время возведение перегородки, за монтаж и демонтаж которой истец требует взыскать убытки, осуществлено до момента ввода объекта в эксплуатацию и до момента регистрации права собственности на объект недвижимости, что свидетельствует об отсутствии связи между данными убытками истца и переговорами по заключению договора аренды. Письменного согласия на возведение перегородок ответчик не давал.

Таким образом, судебные инстанции обоснованно отказали в иске.

Доводы жалобы по существу сводятся к переоценке доказательств, что в силу норм [главы 35](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не допускается в суде кассационной инстанции.

Основания для отмены или изменения решения и [постановления](#) не установлены.

Руководствуясь [статьями 274, 286, 287, 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.06.2017 и [постановление](#) Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2017 по делу по делу № А32-41814/2016 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий
Ю.В.РЫЖКОВ

Судьи
Р.А.АЛЕКСЕЕВ
Л.А.ТРИФОНОВА

3. ДЕЛО ЮНИВЕРСАЛ-АКВА

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 29 января 2020 г. N 305-ЭС19-19395

Резолютивная часть определения объявлена 23.01.2020.

Полный текст определения изготовлен 29.01.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Маненкова А.Н., Чучуновой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело N А40-98757/2018 по кассационной жалобе Плетнева Павла Сергеевича (город Москва) на [решение](#) Арбитражного суда города Москвы от 21.12.2018, [Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2019 и [Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 25.07.2019,

при участии Плетнева П.С. и его представителя Федосимова Б.А. (доверенность от 13.06.2019), представителя общества с ограниченной ответственностью "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА" - Солода Р.Р. (доверенность от 06.04.2018),

установила:

Плетнев Павел Сергеевич обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА" (далее - общество "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА") и обществу с ограниченной ответственностью "ЮНИВЕРС-АКВА" (далее - общество "ЮНИВЕРС-АКВА") о взыскании 520 000 рублей убытков.

[Решением](#) Арбитражного суда города Москвы от 21.12.2018, оставленным без изменения [Постановлением](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2019 и [Постановлением](#) Арбитражного суда Московского округа от 25.07.2019, в удовлетворении иска отказано.

Плетнев П.С., ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке принятых по данному делу судебных актов.

Дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

[Определением](#) от 20.12.2019 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Плетнева П.С. вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании Плетнев П.С. доводы жалобы поддержал в полном объеме, просил обжалуемые судебные акты отменить.

Представитель общества "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА" до судебного заседания представил отзыв и в судебном заседании против доводов кассационной жалобы возражал, просил оставить судебные акты без изменения. Пояснил, что в отношении общества "ЮНИВЕРС-АКВА"

26.08.2019 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о его ликвидации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов ([часть 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей истца и ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, с сентября 2017 года Плетнев П.С. вел переговоры с обществами "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА" и "ЮНИВЕРС-АКВА", участниками этих обществ Михеевой Н.А., Репаном Д.С., Шалиховым Д.А., Сигалом Ю.А., являющимся также генеральным директором общества "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА", предметом которых была возможная продажа этими обществами истцу фитнес-клуба "Аква Ферст", расположенного по адресу: город Москва, 3-й Павловский переулок, дом 1, корпус 57, строение 3.

При этом оговаривались два варианта приобретения фитнес-клуба: покупка 100% доли в обществе "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА", которое владело активами клуба, и покупка 100% доли в обществе "ЮНИВЕРС-АКВА", осуществлявшем операционную деятельность фитнес-клуба, либо покупка всех активов, клиентов, прав аренды, принадлежащих этим обществам.

Истец также указал следующее: в период с октября по ноябрь 2017 года стороны обсуждали общие подходы к покупке объекта, его возможную стоимость; в начале декабря 2017 года, после того как были согласованы основные моменты продажи объекта и его активов, стороны перешли к обмену документами, в том числе финансовыми, определили цену продажи клуба в размере 52 000 000 рублей, в том числе погашение 22 000 000 рублей задолженности перед арендодателями (обсуждение начиналось с 30 000 000 рублей); в середине января 2018 года после согласования всех основных положений сделки Плетнев П.С. обратился в Московскую городскую Арбитражную и Налоговую Коллегию Адвокатов "Люди Дела" (далее - коллегия), которая имеет опыт сопровождения сделок по приобретению долей и активов, и 19.01.2018 заключил с данной коллегией соглашение об оказании юридической помощи N 2018011901.

По условиям названного соглашения коллегия по заданию Плетнева П.С. (доверитель) обязалась оказать услуги по юридическому сопровождению сделок по покупке активов, клиентов и прав аренды, принадлежащих обществам "ЮНИВЕРС-АКВА" и "ЮНИВЕРСАЛ-АКВА", с целью улучшения развития фитнес-клуба "Аква Ферст", а также по представлению интересов доверителя в органах и организациях, ведению гражданских и административных дел во всех судах судебной системы с правами на подписание и подачу заявлений, жалоб, ходатайств, получение необходимых справок и документов, а также оказанию иных услуг, связанных с выполнением данного поручения.

Соглашением предусмотрена оплата оказанных услуг коллегии, в том числе в виде невозвратного аванса в размере 1% от суммы сделки, что составило 520 000 рублей, которые подлежат уплате в течение трех рабочих дней с даты подписания соглашения. Указанная сумма уплачена 19.01.2018, что подтверждено квитанцией к приходному кассовому ордеру N 201801190101.

В период с 26.01.2018 по 09.02.2018 при участии адвоката коллегии был составлен проект соглашения о порядке ведения переговоров в соответствии с [пунктом 5 статьи 434.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), проведены встречи с продавцами и переговоры по заключению договоров купли-продажи объекта, адвокатом подготовлены учредительные документы двух обществ с ограниченной ответственностью с целью их регистрации для ведения бизнеса Плетневым П.С. Будучи уверенным в покупке фитнес-клуба, истец подал заявление в Инспекцию Федеральной налоговой службы N 46 о регистрации обществ с ограниченной ответственностью "Аква Стар" и "Аквастар-Т" для ведения бизнеса.

Между тем 10.02.2018 продавцы прекратили переговоры о заключении договора. Отказ от ведения переговоров был мотивирован тем, что продавцы параллельно вели переговоры с другим покупателем, чье предложение в итоге решили принять, посчитав его более выгодным.

Истец, полагая, что ответчики при проведении переговоров действовали недобросовестно, поскольку предоставили неполную информацию, умолчав о параллельных переговорах с другим покупателем, а также внезапно и неоправданно прекратив переговоры о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых покупатель не мог разумно этого ожидать, что повлекло возникновение у него убытков в виде уплаты коллегии 520 000 рублей невозвратного аванса по соглашению от 19.01.2018, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из следующего.

Для наступления ответственности, установленной правилами [статьи 434.1](#) Гражданского кодекса, должны быть в наличии два условия в совокупности: неоправданность прекращения переговоров и наличие обстоятельств, при которых другая сторона переговоров не могла разумно ожидать их прекращения.

По общему правилу [пункта 5 статьи 10](#) Гражданского кодекса добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Из положений [пункта 1 статьи 393](#), [статьи 15](#) Гражданского кодекса, [пункта 5](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - Постановление N 7), [пункта 12](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" следует, что истец обязан доказать недобросовестное ведение переговоров ответчиками, причинно-следственную связь между действиями ответчиков и возникновением убытков у истца в заявленном размере.

Оценив показания свидетелей Шалихова Д.А., Камышова С.Б., Сигала Ю.А. и не приняв во внимание показания свидетелей Репана Д.С., Михеевой Н.А., Тимохина Д.А. относительно неожиданности для них прекращения переговоров между сторонами, суд первой инстанции сделал вывод, что истец не доказал недобросовестные действия ответчиков при проведении переговоров и наличие причинно-следственной связи между действиями ответчиков и возникновением убытков у истца.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о том, что бремя доказывания недобросовестности действий ответчиков при проведении переговоров в случае предоставления неполной информации и внезапного и неоправданного прекращения переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать, возложено на истца.

При этом суд апелляционной инстанции дополнительно сослался на разъяснения [абзаца второго пункта 19](#) Постановления N 7, согласно которым предполагается, что каждая из сторон

переговоров действует добросовестно и само по себе прекращение переговоров без указания мотивов отказа не свидетельствует о недобросовестности соответствующей стороны.

На истце лежит бремя доказывания того, что, вступая в переговоры, ответчик действовал недобросовестно с целью причинения вреда истцу. При этом правило [пункта 2 статьи 1064](#) Гражданского кодекса о переложении бремени доказывания отсутствия вины на причинителя вреда не применяется.

Как указал суд, из содержания [статьи 434.1](#), [пункта 5 статьи 10](#), [статьи 15](#) и [главы 59](#) Гражданского кодекса следует, что на истце лежало бремя доказывания факта совершения противоправного действия (бездействия), возникновения у потерпевшего убытков (в том числе возникновения убытков в заявленном размере), а также наличия причинно-следственной связи между противоправными действиями и наступившими последствиями в виде возникновения убытков.

Учитывая, что истец не доказал совокупность обстоятельств, на которых основаны его требования, суд апелляционной инстанции оставил [решение](#) суда первой инстанции без изменения.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении иска Плетнева П.С. не учли следующего.

Согласно [пункту 1 статьи 421](#) Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена данным [Кодексом](#), законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 434.1](#) Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором, граждане и юридические лица свободны в проведении переговоров о заключении договора, самостоятельно несут расходы, связанные с их проведением, и не отвечают за то, что соглашение не достигнуто.

Таким образом, в силу принципа свободы договора, по общему правилу, стороны самостоятельно несут риск того, что переговоры не окончатся заключением договора, то есть ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения понесенных в процессе переговоров расходов в случае их безрезультатности.

Однако гражданское законодательство предусматривает исключения из этого правила.

В силу [пункта 3 статьи 307](#) Гражданского кодекса при установлении обязательства стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

[Пункт 2 статьи 434.1](#) Гражданского кодекса предусматривает, что при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно, в частности не допускать вступления в переговоры о заключении договора или их продолжения при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной.

Недобросовестными действиями при проведении переговоров предполагаются: 1) предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны; 2) внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого

ожидать.

Сторона, которая ведет или прерывает переговоры о заключении договора недобросовестно, обязана возместить другой стороне причиненные этим убытки ([пункт 3 статьи 434.1 Гражданского кодекса](#)).

[Абзацами 2 и 3 пункта 19 Постановления N 7 Верховный Суд Российской Федерации](#) разъяснил следующее: предполагается, что каждая из сторон переговоров действует добросовестно и само по себе прекращение переговоров без указания мотивов отказа не свидетельствует о недобросовестности соответствующей стороны. На истце лежит бремя доказывания того, что, вступая в переговоры, ответчик действовал недобросовестно с целью причинения вреда истцу, например пытался получить коммерческую информацию у истца либо воспрепятствовать заключению договора между истцом и третьим лицом ([пункт 5 статьи 10](#), [пункт 1 статьи 421](#) и [пункт 1 статьи 434.1 Гражданского кодекса](#)). При этом правило [пункта 2 статьи 1064 Гражданского кодекса](#) не применяется.

Вместе с тем недобросовестность действий ответчика предполагается, если имеются обстоятельства, предусмотренные [подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 434.1 Гражданского кодекса](#). В этих случаях ответчик должен доказать добросовестность своих действий.

В качестве одного из случаев преддоговорной ответственности [пункт 2 статьи 434.1 Гражданского кодекса](#) прямо называет вступление в переговоры о заключении договора или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной.

Недобросовестным признается поведение, когда лицо вступает или продолжает переговоры, хотя оно знает или должно знать, что оно уже не будет заключать договор, по крайней мере, с этим контрагентом.

В этом случае подлежат установлению обстоятельства того, что ответчик изначально не имел намерения заключать договор либо впоследствии утратил это намерение, но не сообщил об этом своему контрагенту и продолжал создавать видимость намерения заключить договор именно с этим контрагентом, например запрашивая лучшую цену и иные улучшения оферты, хотя к моменту такого запроса лицо знает или должно знать, что оферта не будет принята ни при каких условиях.

Следовательно, лицо обязано возместить убытки своему контрагенту ввиду недобросовестного ведения переговоров, в частности в случае, когда оно своевременно не сообщило контрагенту об обстоятельствах, препятствующих заключению договора, в том числе о своем окончательном намерении заключить договор с другим контрагентом, создавая или поддерживая при этом у первоначального контрагента ложные представления о своей готовности в будущем заключить договор.

В такой ситуации подлежит установлению, когда готовность лица заключить договор стала носить притворный характер и, если контрагент не был сразу же уведомлен о прекращении намерения заключить договор, стало ли это причиной его дополнительных расходов, которые он не понес бы в случае своевременного уведомления.

Судами приведенные обстоятельства не исследовались.

Суды, указывая, с одной стороны, что истец заключил соглашение об оказании юридической помощи после перерыва в ведении переговоров, с другой стороны, отмечают, что и после заключения названного соглашения переговоры продолжались. При этом вопросы о действительном намерении ответчика заключить договор, моменте утраты этого намерения, своевременности уведомления об утрате намерения заключить договор, в судебных актах не отражены.

Сами по себе факты того, что сторона вышла из переговоров без объяснения причин либо

на поздней стадии переговоров не свидетельствуют о неоправданном прекращении переговоров и недобросовестности ее действий. Гражданское законодательство не ставит наступление преддоговорной ответственности в зависимость от стадии переговоров. Как не является безусловным основанием ответственности тот факт, что лицо прервало переговоры на их поздней стадии, так и не является необходимым условием такой ответственности, чтобы стороны уже достигли согласия по всем условиям будущего договора.

Также не могут быть признаны неоправданными и, как следствие, недобросовестными действия, когда лицо ведет переговоры одновременно с несколькими контрагентами. Сами по себе переговоры лица с несколькими контрагентами и выбор одного из них не могут служить основанием для возмещения им убытков контрагента, с которым договор заключен не был.

При этом не является недобросовестным умолчание о параллельных переговорах, а также отсутствие предложения заключить сделку на условиях, предложенных другим контрагентом. Однако в случае, когда стороны переговоров заключили соглашение о порядке ведения переговоров, в котором предусмотрели условие об эксклюзивности переговоров только с одним контрагентом, и впоследствии вторая сторона нарушила его либо допустила обман контрагента на его вопрос о переговорах с другими контрагентами, такие действия являются недобросовестными. В таких случаях лицо, нарушившее соответствующее условие или обманувшее своего контрагента, обязано возместить причиненные ему убытки.

Кроме того, обосновывая отказ в удовлетворении исковых требований тем, что истец не доказал противоправность поведения ответчика и причинно-следственную связь между действиями ответчика и возникшими у истца убытками, суды не учли правовую позицию, содержащуюся в [пункте 5](#) и [третьем абзаце пункта 19](#) Постановления N 7. Согласно этим разъяснениям причинно-следственная связь может быть доказана истцом с разумной степенью достоверности, а при установлении обстоятельств внезапного и неоправданного прекращения переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать, бремя доказывания своей добросовестности возлагается на ответчика.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что [решение](#) суда первой инстанции от 21.12.2018, [Постановление](#) суда апелляционной инстанции от 19.04.2019 и [Постановление](#) суда округа от 25.07.2019 приняты с существенным нарушением норм материального права, поэтому на основании [части 1 статьи 291.11](#) АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо установить, создали ли ответчики своими действиями у истца представление о том, что сделка состоится, а также установить момент, в который ответчик утратил намерение заключить договор с истцом, решить вопрос о добросовестности поведения ответчика после утраты такого намерения, в частности о наличии своевременного уведомления истца, было ли такое уведомление внезапным для истца, а прекращение переговоров - неоправданным при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать, о причинно-следственной связи между поведением ответчика и расходами, понесенными истцом с учетом положений [Гражданского кодекса](#) о распределении бремени доказывания в подобных категориях дел, проверить сведения о ликвидации общества "ЮНИВЕРС-АКВА" и принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь [статьями 167, 170, 291.11 - 291.15](#) АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

[решение](#) Арбитражного суда города Москвы от 21.12.2018, [Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2019 и [Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 25.07.2019 по делу N А40-98757/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья
Г.Г.ПОПОВА

Судья
А.Н.МАНЕНКОВ

Судья
Н.С.ЧУЧУНОВА

White & Case