



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15327/12

Москва

26 марта 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Вавилина Е.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-Центр)» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Челябинской области от 30.03.2012 по делу № А76-22014/2011, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24.09.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-Центр)» (истца) – Коледа Ю.Ю., Мусалаева А.М., Овчаренко А.В., Постникова Е.В., Топика О.Н., Чернов И.И.;

от открытого акционерного общества «УРАЛТРУБМАШ» (ответчика) – Михеев В.В., Уткин Д.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Вавилина Е.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Федеральное государственное унитарное предприятие «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-Центр)» (далее – предприятие) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к открытому акционерному обществу «УРАЛТРУБМАШ» (далее – общество) о взыскании 6 948 801 рубля 57 копеек основного долга по договору аренды недвижимого имущества от 21.07.2006 № 1211-р (далее – договор аренды) за период с 01.07.2010 по 21.07.2011 и 167 205 рублей 54 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.08.2011 по 15.11.2011.

Общество предъявило встречное исковое требование о признании договора аренды недействительным.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Челябинской области (далее – управление Росимущества) и федеральное государственное унитарное предприятие «Уральский информационный центр «ИнформВЭС»

(переименовано в федеральное государственное унитарное предприятие «Урал»).

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 23.03.2012 в связи с отказом общества от заявленного требования производство по встречному иску прекращено.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 30.03.2012 иск предприятия удовлетворен частично. С общества в пользу предприятия взыскано 1 257 093 рубля 72 копейки неосновательного обогащения, 30 248 рублей 82 копейки процентов, 10 597 рублей 60 копеек расходов по уплате государственной пошлины.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 24.09.2012 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора предприятие просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между управлением Росимущества (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды, в соответствии с которым обществу предоставлено во временное владение и пользование недвижимое

имущество общей площадью 9937,1 кв. метра на срок с 25.07.2006 по 20.07.2007.

По истечении данного срока ни одна из сторон о прекращении договора аренды не заявила, в связи с чем он был продлен на неопределенный срок согласно пункту 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Установленный в договоре аренды на основании отчета оценщика размер арендной платы первоначально составлял 5 485 279 рублей 20 копеек в год без учета налога на добавленную стоимость.

Пунктами 4.2 – 4.5 договора аренды предусматривалось, что при проведении арендодателем в установленном законом порядке рыночной оценки арендной платы и изменении ее размера, определенного независимым оценщиком, арендодатель уведомляет об этом арендатора, который обязан подписать соглашение о новом размере арендной платы в течение 10 дней с момента получения уведомления. Неподписание арендатором такого соглашения рассматривается как односторонний отказ от исполнения договора аренды, что влечет расторжение договора по истечении его срока на основании пункта 3 статьи 450 Кодекса.

Таким образом, в соответствии с названными положениями договора аренды арендодателю по существу было предоставлено право на изменение размера арендной платы в одностороннем порядке на основании отчета об оценке, выполненного независимым оценщиком. Впоследствии условия этих пунктов сторонами не изменялись.

В связи с закреплением управлением Росимущества арендуемого обществом недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения за предприятием всеми указанными лицами подписано дополнительное соглашение от 17.04.2009 № 2 к договору аренды. В числе прочего оно предусматривало переход к предприятию прав арендодателя и увеличение обществу арендной платы, определенной на основании нового отчета независимого оценщика № 21108, до 1 372 171 рубля 3 копеек в месяц с

учетом налога на добавленную стоимость, что составило 13 954 281 рубль 66 копеек в год без учета данного налога.

Дополнительным соглашением между предприятием и обществом от 01.12.2010 арендная плата вновь изменена на основании отчета независимого оценщика от 15.10.2010 № 1455-2010-09-А и снижена до 3 353 904 рублей в год без учета налога на добавленную стоимость.

Поскольку у общества возникла задолженность по внесению арендных платежей, предприятие обратилось в арбитражный суд, рассчитав размер причитающихся ему денежных средств исходя из договорных условий об арендной плате, определенных дополнительными соглашениями, и ссылаясь на признание обществом долга соглашением о реструктуризации от 31.01.2011.

Рассмотрев спор, суды признали договор аренды ничтожным, так как в нарушение требований пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» (в редакции, действовавшей в спорный период) он был заключен без проведения торгов.

Также суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что установленная дополнительным соглашением от 17.04.2009 № 2 арендная плата явно превышает рыночные ставки платы за пользование подобными помещениями. Поэтому при применении последствий недействительности договора аренды суды, руководствуясь положениями статей 1102, 1105 Кодекса, определили размер подлежащей взысканию задолженности и процентов за пользование чужими денежными средствами исходя из ставок арендной платы за нежилые помещения, указанных в отчете независимого оценщика от 15.10.2010 № 1455-2010-09-А. Доводы предприятия о подтверждении наличия задолженности соглашением о реструктуризации суды отклонили, обоснованно сославшись на то, что оно не является новым обязательством

и лишь фиксирует иные сроки внесения арендной платы, установленной договором аренды с превышением рыночных ставок.

Изложенные выводы поддержаны судом кассационной инстанции и не нарушают гражданское законодательство и практику его применения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Кодекса при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В силу статьи 1103 Кодекса нормы о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке, если иное не установлено указанным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа обязательства.

Согласно пункту 27 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» (далее – постановление № 13/14) при применении последствий исполненной обеими сторонами недействительной сделки, когда одна из сторон получила по сделке денежные средства, а другая – товары, работы, услуги, необходимо исходить из равного размера взаимных обязательств сторон. Нормы о неосновательном денежном обогащении (статья 1107 Кодекса) могут быть применены к отношениям сторон лишь при наличии доказательств, подтверждающих, что полученная одной из сторон денежная сумма явно превышает стоимость переданного другой стороне.

Таким образом, равный размер обязательств сторон представляет собой презумпцию, которая может быть опровергнута.

При применении последствий недействительности ничтожной сделки, в отношении которой доказан неравный размер обязательств сторон, суд в субсидиарном порядке может применить нормы главы 60 Кодекса как в случае возврата уже произведенных платежей, так и при истребовании в судебном порядке еще не полученной, но явно завышенной оплаты за товары, работы, услуги.

Это предотвращает неосновательное обогащение каждой из сторон ничтожной сделки вне зависимости от того, кто первым предоставил по ней встречное исполнение, что соответствует статье 1102 Кодекса и пункту 27 постановления № 13/14.

Поскольку всякий договор, связанный с использованием чужого имущества, в силу пункта 3 статьи 423 Кодекса также предполагается возмездным, при его недействительности применяется аналогичный правовой подход, на что обращено внимание в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.04.2008 № 1051/08, от 07.06.2011 № 1744/11 и от 04.12.2012 № 9443/12.

Тот же экономический результат при действительности договора аренды, предусматривающего право арендодателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в отсутствие ее государственного регулирования, достигается отказом арендодателю во взыскании арендной платы в части, существенно превышающей средние рыночные ставки, на основании статьи 10 Кодекса. Соответствующие указания сформулированы в пункте 22 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об

отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

В рассматриваемом деле повышение предприятием в 2009 году размера арендной платы непропорционально изменению средних рыночных ставок платы за аренду аналогичного имущества в данной местности выявлено судами путем сопоставления результатов оценки, указанных в отчетах независимых оценщиков, привлеченных непосредственно арендодателем для определения цены аренды.

По результатам оценок, проведенных за короткий промежуток времени в 2009 и 2010 годах, арендная плата за одно и то же недвижимое имущество предприятием в одностороннем порядке сначала была в 2,5 раза увеличена, а потом в 4 раза снижена при отсутствии каких-либо объективных причин и разумных объяснений. Причем общество как арендатор фактически не имело возможности возражать, поскольку его несогласие влекло автоматическое расторжение в 10-дневный срок договора аренды и необходимость освобождения нежилых помещений, занятых в том числе стационарным оборудованием для производства труб.

Учитывая, что задолженность общества возникла вследствие завышения предприятием арендной платы по результатам оценки № 21108, суды при определении средних рыночных ставок арендной платы за период, в котором была допущена просрочка, правомерно исходили из ставки, зафиксированной в отчете независимого оценщика от 15.10.2010 № 1455-2010-09-А. Помимо того, что эта оценка проведена по инициативе предприятия привлеченным им независимым оценщиком, выполнена по состоянию на 15.10.2010, дату, относящуюся к периоду просрочки, соответствие данной оценки средним рыночным ставкам подтверждено и последующим поведением предприятия, снизившего до ее размера ранее установленный им как арендодателем завышенный размер арендной платы.

При названных обстоятельствах суды правильно применили нормы материального права, регулирующие отношения сторон, и оснований для отмены оспариваемых судебных актов не имеется.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Челябинской области от 30.03.2012 по делу № А76-22014/2011, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24.09.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-Центр)» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов