



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 9256/11

Москва

29 ноября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Центр инновационных технологий города Хабаровска» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Хабаровского края от 23.11.2010 по делу № А73-10207/2010, постановления Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 и постановления

Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.05.2011 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М., Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Ходжер Оксана Николаевна (далее – предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Хабаровского края с иском о взыскании с открытого акционерного общества «Центр инновационных технологий города Хабаровска» (далее – общество) 255 942 рублей 60 копеек (с учетом уточнения) неосновательного обогащения, полученного по ничтожной сделке.

В качестве третьего лица к участию в деле привлечено Министерство имущественных отношений Хабаровского края (далее – министерство).

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 23.11.2010 иск удовлетворен.

Суд исходил из наличия у общества неосновательного обогащения, полученного по недействительному договору аренды.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 11.05.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между обществом (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) заключен договор аренды объектов нежилого фонда от 25.03.2008 № 159/08, в

соответствии с которым арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование функциональное помещение № 0 (27–31, 169) общей площадью 47,5 кв. метра, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д. 25.

Срок действия договора – с 17.03.2008 по 16.03.2011.

Помещение передано арендатору по передаточному акту от 25.03.2008.

Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда города Хабаровска от 15.10.2008 признано право собственности Хабаровского края на указанное помещение, возникшее на основании решения 6-й сессии 21-го созыва Хабаровского краевого Совета народных депутатов от 10.10.1991, которое не прекращено до настоящего времени, а также установлена порочность оснований возникновения права собственности общества на это помещение.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Хабаровского края от 10.11.2009 по делу № А73-9653/2009 установлено, что договор аренды от 25.03.2008 № 159/08 является в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) ничтожной сделкой, поскольку общество не имело права передавать спорное имущество в аренду. Суд возложил на предпринимателя обязанность по освобождению этого помещения.

Во исполнение данного решения предприниматель возвратил упомянутое помещение по акту приемки-передачи от 31.12.2009, подписанному предпринимателем, представителями министерства и краевого государственного учреждения «Государственный жилищный фонд Хабаровского края».

Как следует из судебных актов, вынесенных по настоящему делу, общество получило от предпринимателя денежные средства в сумме 255 942 рублей 60 копеек, составляющих в том числе арендную плату по договору от 25.03.2008 № 159/08 за период с марта 2008 года по март

2009 года в размере 253 713 рублей 58 копеек, сбор за внесение денежных средств в кассу общества в размере 2 229 рублей 2 копеек, что подтверждается платежными поручениями, квитанциями и не оспаривается сторонами.

Предприниматель 23.04.2010 направил в адрес общества претензию с требованием возвратить сумму неосновательного обогащения, составляющую внесенную им арендную плату в размере 276 265 рублей 91 копейки.

Общество возвратило только 20 323 рубля 31 копейку.

Отказ общества возвратить оставшуюся сумму в размере 255 942 рублей 60 копеек послужил основанием для обращения предпринимателя в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иск, руководствовался статьей 1102 Гражданского кодекса, согласно которой лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Кодекса.

Исходя из ничтожности договора аренды от 25.03.2008 № 159/08, суды пришли к выводу о том, что денежные средства, внесенные истцом во исполнение указанного договора, в том числе в качестве арендной платы, а также сбора за внесение денежных средств в кассу, получены ответчиком без каких-либо правовых оснований.

Однако суды не учли следующего.

Для возникновения неосновательного обогащения необходимо наличие одновременно следующих условий: обогащение одного лица за счет другого лица и приобретение или сбережение имущества без

предусмотренных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований.

Судами установлено, что с 25.03.2008 по 31.12.2009 предприниматель пользовался спорным помещением, за что вносил обществу арендную плату в период с марта 2008 года по март 2009 года.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса пользование имуществом является платным.

Арендная плата – форма оплаты собственнику за право пользования переданным в аренду имуществом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского 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 результате исполнения ничтожной сделки истец фактически пользовался предоставленным ему помещением и в силу статьи 167 Гражданского кодекса обязан возместить ответчику в денежной форме стоимость этого пользования.

Исходя из статьи 1103 Гражданского кодекса к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке правила о неосновательном обогащении могут применяться, если иное не вытекает из существа соответствующих отношений. В данном случае характер отношений сторон свидетельствует об отсутствии обогащения на стороне ответчика – арендодателя.

Неосновательно полученной за пользование имуществом, предоставленным по недействительному договору, может считаться только та часть уплаченных арендатором денежных средств, которая превышает размер причитающегося собственнику имущества возмещения.

Получение обществом арендной платы в сумме, установленной договором аренды, не повлекло возникновения у него неосновательного обогащения, так как размер этой платы определен сторонами в соответствии с постановлением мэра города Хабаровска от 20.03.2000 № 365 «Об утверждении положения «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты муниципальной собственности г. Хабаровска». При этом предприниматель (арендатор) не доказал, что арендная плата превышает рыночные величины платы за пользование аналогичным имуществом.

При указанных обстоятельствах оснований для удовлетворения искового требования не имеется.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм статей 167, 1102 и 1103 Гражданского кодекса, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании норм 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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Хабаровского края от 23.11.2010 по делу № А73-10207/2010, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.05.2011 по тому же делу отменить.

Индивидуальному предпринимателю Ходжер О.Н. в удовлетворении иска отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов