



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1809/11

Москва

25 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление мэрии города Новосибирска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Новосибирской области от 28.05.2010 по делу № А45-5420/2010, постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.11.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие:

от заявителя – мэрии города Новосибирска (ответчика) –

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

Мишакова Н.В., Ручимская Т.Н.;

от общества с ограниченной ответственностью «ВСЕОН инвест» (истца) – Гиревой С.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ВСЕОН инвест» (далее – общество «ВСЕОН инвест») обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к мэрии города Новосибирска (далее – мэрия):

о признании недействительными аукциона (торгов) от 15.05.2008 по продаже земельного участка под строительство гостиничного комплекса с кадастровым номером 54:35:041700:0012 площадью 0,9984 гектара, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Новая Заря (далее – спорный земельный участок), и договора от 16.05.2008 № 4078 кт купли-продажи земельного участка (далее – договор № 4078 кт), заключенного между мэрией и обществом «ВСЕОН инвест»;

о применении последствия недействительности ничтожной сделки в виде возврата мэрией обществу «ВСЕОН инвест» 24 015 000 рублей и возврата обществом «ВСЕОН инвест» мэрии спорного земельного участка;

о взыскании с мэрии в пользу общества «ВСЕОН инвест» 108 770 416 рублей убытков в виде 32 785 416 рублей реального ущерба и 75 985 000 рублей упущенной выгоды (с учетом уточнения заявленных требований на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации);

о взыскании с мэрии в пользу общества «ВСЕОН инвест» 204 000 рублей уплаченной государственной пошлины.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным

имуществом в Новосибирской области.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.05.2010 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2010 решение суда первой инстанции отменено в части взыскания с мэрии в пользу общества «ВСЕОН инвест» 75 985 000 рублей упущенной выгоды, в остальной части решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 17.11.2010 оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора мэрия просит их отменить в части взыскания 32 785 416 рублей, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество «ВСЕОН инвест» оспариваемые судебные акты просит оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, 15.05.2008 состоялся аукцион по продаже мэрией спорного земельного участка, рыночная стоимость которого составила 22 015 000 рублей.

Победителем конкурса признано общество «ВСЕОН инвест», предложившее наибольшую цену за этот участок – 24 015 000 рублей. На основании протокола об итогах аукциона от 15.05.2008 № 147 между мэрией и обществом «ВСЕОН инвест» заключен договор № 4078 кт, сторонами подписан акт приема-передачи названного земельного участка.

Затем 18.09.2008 в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности общества «ВСЕОН инвест» на данный земельный участок, что подтверждается свидетельством серии 54 АГ № 418417.

Спустя 3 месяца общество «ВСЕОН инвест» заключило с обществом с ограниченной ответственностью «СК Вектор» (далее – общество «СК Вектор») договор от 23.12.2008 купли-продажи спорного земельного участка, цена которого по договору составляет 100 000 000 рублей (далее – договор от 23.12.2008). Согласно пункту 1.3 этого договора продавец гарантирует покупателю, что упомянутый земельный участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом не состоит, свободен от прав и правопритязаний третьих лиц, не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление, не подарен, не обременен сервитутом, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, а также вся площадь земельного участка является в полной мере пригодной для строительства гостиничного комплекса. Несоответствие земельного участка критериям, определенным в настоящем пункте, является существенным нарушением договора.

В пункте 5.2 договора от 23.12.2008 указано, что в случае возникновения любых обременений земельного участка либо правопритязаний третьих лиц, выявления несоответствия земельного участка критериям, указанным в пункте 1.3 договора, невыполнении (ненадлежащем выполнении) обязательств по договору продавцом, расторжения (отказ от исполнения) договора в одностороннем порядке по инициативе продавца, за исключением права на отказ в случае ненадлежащего исполнения обязательств покупателем по договору, продавец возвращает покупателю все полученные денежные средства (в том числе аванс) и выплачивает покупателю штраф в размере 25 000 000 рублей в течении 15 календарных дней с момента возникновения названных обстоятельств. В случае нарушения срока

возврата полученных денежных средств (в том числе аванса) или сроков уплаты штрафа, продавец выплачивает покупателю договорную неустойку в размере 0,5 процента от подлежащей возврату суммы за каждый день просрочки (договорная неустойка начисляется до момента фактического возврата (оплаты) денежных средств).

Передача спорного земельного участка от общества «ВСЕОН инвест» к обществу «СК Вектор» состоялась 23.12.2008. Однако 17.06.2009 общество «СК Вектор» в одностороннем порядке расторгло договор от 23.12.2008 на основании пунктов 3.4.1, 6.4, поскольку на этом земельном участке располагается объект недвижимости (автодорога), принадлежащий на праве собственности Российской Федерации. Спорный земельный участок был возвращен продавцу.

Общество «СК Вектор» предъявило иск к обществу «ВСЕОН инвест» о возврате стоимости спорного земельного участка, взыскании штрафа, неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами. Исковые требования мотивированы нарушением договорных обязательств. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.12.2009 по делу № А45-23345/2009 с общества «ВСЕОН инвест» взыскано 25 000 000 рублей предоплаты по договору от 23.12.2008, 25 000 000 рублей штрафа, 5 000 000 рублей неустойки, 2 785 416 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами, всего 57 785 416 рублей, а также 100 000 рублей в возмещение расходов по уплате госпошлины.

Общество «ВСЕОН инвест», полагая, что выставленный на аукцион спорный земельный участок не соответствует требованиям статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), поэтому оно понесло убытки, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу статьи 38.1 Земельного кодекса аукциону по продаже земельных участков должно предшествовать извещение или сообщение о его проведении.

Согласно подпункту 4 пункта 10 названной статьи в извещении должны содержаться сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение.

Как установлено судами, на спорном земельном участке располагается автодорога, принадлежащая Российской Федерации. Право собственности Российской Федерации на эту автодорогу возникло до проведения аукциона и заключения договора от 16.05.2008 № 4078 кт. Информация о его обременении в извещении о проведении аукциона отсутствовала.

При таких обстоятельствах суды обоснованно на основании пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) удовлетворили требования общества «ВСЕОН инвест» о признании недействительными аукциона от 15.05.2008 по продаже спорного земельного участка и договора № 4078 кт, применили последствия недействительности ничтожной сделки в виде возврата мэрией обществу «ВСЕОН инвест» 24 015 000 рублей, а обществом «ВСЕОН инвест» – возврата мэрии спорного земельного участка.

Что касается убытков, то суд первой инстанции взыскал с мэрии реальный ущерб в сумме 32 785 416 рублей и 75 985 000 рублей упущенной выгоды.

Суд апелляционной инстанции отменил решение в части взыскания 75 985 000 рублей упущенной выгоды, признав недоказанными вину

ответчика в причинении убытков в виде упущенной выгоды, а также ее размер.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции. В оспариваемой заявителем части (взыскание 32 785 416 рублей реального ущерба) суд согласился с судами нижестоящих инстанций о доказанности факта причинения убытков и их размера. По мнению судов, уплата обществом «ВСЕОН инвест» 32 785 416 рублей обществу «СК Вектор» на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области от 28.12.2009 по делу № А45-23345/2009 связана с последствиями нарушения мэрией действующего законодательства при проведении торгов по продаже спорного земельного участка и заключении договора № 4078 кт.

Между тем судами при удовлетворении требований о взыскании суммы реального ущерба не учтено следующее.

Статья 15 Гражданского кодекса предусматривает возможность возмещения лицу, права которого нарушены, причиненных ему убытков.

Согласно пункту 2 названной статьи 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).

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать факт нарушения права, наличие и размер понесенных убытков, причинную связь между нарушением права и возникшими убытками. Между противоправным поведением одного лица и убытками, возникшими у другого лица, чье право нарушено, должна существовать прямая (непосредственная) причинная связь.

Заявленная ко взысканию сумма реального ущерба, возникшая, по мнению общества «ВСЕОН инвест», вследствие неправомерных действий мэрии по выставлению на торги земельного участка без указания ограничений в его использовании, представляет собой штрафные санкции и проценты за пользование чужими денежными средствами, взысканные судом в пользу общества «СК Вектор».

Как следует из материалов дела, общество «ВСЕОН инвест», став победителем аукциона, приобрело в собственность спорный земельный участок для строительства гостиничного комплекса.

Однако в последующем, реализуя права собственника и осуществляя предпринимательскую деятельность, общество «ВСЕОН инвест» заключило с обществом «СК Вектор» договор купли-продажи этого участка по цене 100 000 000 рублей. В данный договор были включены условия о взыскании санкций и применении иных мер ответственности в случае ненадлежащего исполнения продавцом договорных обязательств.

Согласно статье 2 Гражданского кодекса предпринимательская деятельность осуществляется гражданами и юридическими лицами самостоятельно на свой риск.

Между тем, как следует из материалов дела, открытое акционерное общество «Новосибирский завод химконцентратов» письмом от 22.08.2008 № 30-51-19/3290, то есть до заключения договора от 23.12.2008, сообщило обществу «ВСЕОН инвест» о нахождении на спорном земельном участке части автодороги, являющейся федеральной собственностью.

Однако эти обстоятельства не были учтены продавцом при заключении договора от 23.12.2008.

Впоследствии в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по названному договору покупатель – общество «СК Вектор» – взыскал с общества «ВСЕОН инвест» 32 785 416 рублей санкций.

По настоящему делу общество «ВСЕОН инвест» потребовало от мэрии возместить ему 32 785 416 рублей реального ущерба.

При изложенных обстоятельствах суды неправоммерно удовлетворили иск в части взыскания с мэрии 32 785 416 рублей по заявленным основаниям.

Поскольку оспариваемые судебные акты в части взыскания реального ущерба приняты с нарушением норм действующего законодательства и нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, то в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации они подлежат отмене в названной части.

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 Новосибирской области от 28.05.2010 по делу № А45-5420/2010, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.11.2010 в части взыскания с мэрии города Новосибирска 32 785 416 рублей отменить.

В этой части иска обществу с ограниченной ответственностью «ВСЕОН инвест» отказать.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов