



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5081/12

Москва

18 сентября 2012 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Барина В.В. о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 29.02.2012 по делу № А14-4198/2011 Арбитражного суда Воронежской области.

В заседании Президиума приняли участие представители:

от заявителя – индивидуального предпринимателя Барина В.В. (истца) – Лавлинская И.А.;

от Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области (ответчика) – Зражевский А.Д.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Баринов В.В. (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Воронежской области с иском к Воронежской области в лице Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – департамент) о взыскании за счет казны области 2 215 000 рублей неосновательного обогащения и 576 638 рублей 33 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 21.05.2008 по 15.07.2011, о начислении процентов за пользование чужими денежными средствами по день фактической уплаты задолженности департаментом исходя из ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день вынесения судебного решения (требования уточнены в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьего лица привлечена администрация городского округа «Город Воронеж».

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 25.08.2011 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 29.02.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, в удовлетворении иска отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора предприниматель просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражным судом норм права, и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции. По мнению заявителя, включение в договор аренды земельного участка пункта 3.7 противоречит статьям 30, 31, 32 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

В отзыве на заявление департамент просит оспариваемый судебный акт оставить без изменения как соответствующий действующему законодательству.

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

На основании заявления предпринимателя постановлением главы городского округа «Город Воронеж» от 27.08.2007 № 1355 утвержден проект границ земельного участка площадью 1440 кв. метров для проектирования и строительства культурно-оздоровительного центра по проспекту Патриотов, 52д.

Приказом Главного управления государственного имущества Воронежской области (далее – управление) от 24.12.2007 № 2795-з предписано предварительно согласовать предпринимателю место размещения культурно-оздоровительного центра в городе Воронеже по проспекту Патриотов, 52д, утвердить акт выбора земельного участка площадью 1440 кв. метров из категории земель населенных пунктов, предпринимателю произвести постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

На основании приказа управления от 22.04.2008 № 683-з о предоставлении предпринимателю земельного участка в аренду 20.05.2008 между управлением (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) заключен договор аренды земельного участка (далее – договор аренды) площадью 1440 кв. метров с кадастровым номером 36:34:05 05 053:0072, расположенного по адресу: г. Воронеж, просп. Патриотов, 52д, на пять лет для проектирования и строительства культурно-оздоровительного центра.

Пунктом 3.7 договора аренды предусмотрена обязанность арендатора кроме внесения арендной платы осуществить разовый платеж, определенный на основании отчета независимого оценщика от 19.03.2008 № 21-08 в размере 2 215 000 рублей, в семидневный срок с момента подписания данного договора.

По акту приема-передачи от 20.05.2008 земельный участок передан предпринимателю в пользование. Сумма, предусмотренная пунктом 3.7 договора аренды, выплачена предпринимателем.

Договор аренды прошел государственную регистрацию 07.07.2008.

Предприниматель 28.04.2011 направил в адрес департамента письмо с требованием возвратить 2 215 000 рублей как необоснованно уплаченные. Отказывая в возврате указанной суммы, департамент в письме от 02.06.2011 № 17-4754з сослался на ее получение в соответствии с соглашением сторон.

Предприниматель 20.06.2011 вновь направил в адрес департамента письмо с требованием возвратить 2 215 000 рублей и уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 556 222 рублей 91 копейки.

Ссылаясь на то, что пункт 3.7 договора аренды противоречит статье 30 Земельного кодекса, следовательно, содержащееся в нем условие об оплате права на заключение договора аренды земельного участка

является ничтожным, предприниматель обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

Удовлетворяя иск, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что Земельный кодекс не содержит норм, обязывающих лицо, которому земельный участок предоставлен в аренду под строительство в установленном законом порядке с предварительным согласованием места размещения объекта, произвести оплату за право заключить договор аренды, и признали пункт 3.7 договора аренды ничтожным.

Отменяя решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В заявлении о предоставлении земельного участка в аренду от 05.03.2008 предприниматель просил предоставить земельный участок в аренду с условием приобретения права на заключение договора, что свидетельствует о его осведомленности об условиях предоставления земельного участка в аренду. Пунктом 3.7 договора аренды предусмотрен именно этот платеж и указан его размер. Договор аренды сторонами подписан и зарегистрирован в установленном порядке.

Предприниматель добровольно исполнил условия пункта 3.7 договора аренды и уплатил 2 215 000 рублей, что соответствует требованиям статей 309, 310 Гражданского кодекса.

Суд кассационной инстанции, изучив обстоятельства дела и проанализировав действующее законодательство, пришел к выводу об отсутствии оснований для признания пункта 3.7 договора аренды ничтожным как противоречащего закону.

Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции отменил решение от 25.08.2011 и постановление от 08.12.2011 и отказал

предпринимателю в удовлетворении заявленных требований.

Исследовав установленные судами обстоятельства дела, Президиум пришел к выводу, что, заключая договор аренды, предприниматель согласился с тем, что цена по этому договору устанавливается из двух частей – единовременного платежа и периодической арендной платы. Правила статьи 614 Гражданского кодекса не запрещают определять размер арендной платы подобным образом.

Несмотря на составной характер платы по договору аренды обе ее части являются единой арендной платой за владение и пользование земельным участком. Без установления одновременно обеих частей цены упомянутый договор аренды не был бы сторонами заключен. В силу этого, с учетом правил статьи 167 Гражданского кодекса, определяющей последствия недействительности сделки, предметом судебного разбирательства в данном деле могла являться недействительность всего договора аренды, а не недействительность лишь одного из его условий, определяющих одну из частей подлежащей внесению арендной платы.

Принимая во внимание, что предпринимателем заявлено требование о недействительности лишь одного пункта договора аренды, определяющего одну из составных частей его цены, который неразрывным образом связан с другими положениями названного договора, Президиум соглашается с выводом суда кассационной инстанции о том, что требование о признании ничтожным пункта 3.7 договора аренды не подлежит удовлетворению.

Оснований, установленных пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 29.02.2012 не имеется.

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:

постановление Федерального арбитражного суда Центрального
округа от 29.02.2012 по делу № А14-4198/2011 Арбитражного суда
Воронежской области оставить без изменения.

Заявление индивидуального предпринимателя Баринова В.В.
оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов