



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11614/09

Москва

1 июня 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации города Сургута о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26.01.2009 по делу № А75-8101/2008, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.11.2009 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – администрации города Сургута – Карлов Н.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Администрация города Сургута (далее администрация, арендодатель) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к индивидуальному предпринимателю Нуралиеву Ф.Д. оглы о возврате земельного участка площадью 32 кв. метра (из них 18 кв. метров получены по договору аренды, 14 кв. метров заняты самовольно), расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Профсоюзов у ГСК № 21, освобожденным от временного объекта – мастерской «Шиномонтаж», и взыскании арендной платы в размере 161 рубля 29 копеек за пользование земельным участком.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26.01.2009 иск удовлетворен в части взыскания 161 рубля 29 копеек, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 27.11.2009 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 администрация просит их изменить в части отказа в удовлетворении требования о возврате земельного участка площадью 32 кв. метра, полагая, что данные судебные акты в этой части нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя заявителя, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат частичной отмене, а дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между администрацией и индивидуальным предпринимателем Нуралиевым Ф.Д. оглы (далее – предприниматель, арендатор) заключен договор от 30.06.2000 № 489/7976 на аренду земельного участка площадью 18 кв. метров для размещения мастерской «Вулканизация» по адресу: ул. Профсоюзов у ГСК № 21 сроком до 15.06.2001 (далее – договор). После истечения срока действия договора арендатор продолжал пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны арендодателя, поэтому на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) договор возобновил свое действие на прежних условиях на неопределенный срок.

Специалистом отдела муниципального земельного контроля департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута 25.01.2008 обследован указанный земельный участок и установлено, что на нем размещен павильон – мастерская «Шиномонтаж» площадью 32 кв. метра (далее – мастерская), то есть выявлен факт самовольного занятия земельного участка площадью 14 кв. метров. Данные обстоятельства подтверждаются составленным по результатам обследования актом от 25.01.2008 № 68, а также объяснениями предпринимателя от 25.01.2008.

Из фототаблицы, приобщенной к материалам дела, следует, что мастерская представляет собой единый объект.

Предприниматель, нарушив условия договора и требования земельного законодательства, установил мастерскую, самовольно заняв земельный участок площадью 14 кв. метров. В связи с этим арендодатель правомерно заявил требование и о возврате самовольно занятого земельного участка.

В силу части 2 статьи 610 Гражданского кодекса в случае, когда договор аренды заключен (или возобновлен) на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора,

предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Департамент имущественных и земельных отношений администрации письмом от 01.02.2008 № 14-668/8 (06) уведомил арендатора о том, что из-за невнесения арендных платежей за пользование земельным участком (нарушение пункта 3.2 договора) и использования земельного участка большей площади, чем предоставлен по договору (нарушение пункта 1.1), администрация как арендодатель в одностороннем порядке полностью отказалась от исполнения договора.

Пунктом 1.1 договора стороны предусмотрели, что после истечения указанного в договоре срока его действие прекращается; земельный участок передается арендодателю в состоянии и качестве, не хуже первоначального, со сносом мастерской за счет собственных средств арендатора в течение семи дней.

Поскольку арендатор не возвратил арендованное имущество, арендодатель обратился в арбитражный суд с требованием о возврате земельного участка площадью 18 кв. метров (на основании статьи 622 Гражданского кодекса) и самовольно занятого земельного участка площадью 14 кв. метров (на основании статьи 301 Гражданского кодекса) – всего 32 кв. метра.

Суды отказали в удовлетворении иска в части возврата земельного участка площадью 32 кв. метра, посчитав, что администрация не представила доказательств нахождения данного земельного участка в пользовании предпринимателя, так как он продал по договору купли-продажи от 07.05.2008 мастерскую, расположенную на этом земельном участке и не являющуюся объектом недвижимого имущества, гражданину Ханахмамедову А.К. оглы.

Однако отказ в иске противоречит требованиям статьи 622 Гражданского кодекса, в силу которой при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в

котором он его получил. Кроме того, судом не рассматривался вопрос о необходимости применения к взаимоотношениям сторон положений статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, обеспечивающей защиту прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения.

Суд первой инстанции, установив, что право собственности на мастерскую принадлежит Ханахмамедову А.К. оглы, должен был привлечь его к участию в деле, поскольку без собственника вопрос об освобождении земельного участка от его движимого имущества не может быть решен.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права. Дело в отмененной части подлежит передаче на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26.01.2009 по делу № А75-8101/2008, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского

округа от 27.11.2009 по тому же делу в части отказа в возврате земельного участка площадью 32 кв. метра отменить.

Дело в отмененной части передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов