



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16112/09

Москва

11 мая 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., Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации муниципального образования город-герой Новороссийск о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 01.06.2009 по делу № А32-6404/2009-39/152 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25.09.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., Президиум установил следующее.

Постановлением главы администрации города Новороссийска от 25.07.1995 № 1736 акционерному обществу открытого типа «Теам» (правопреемственнику общества с ограниченной ответственностью «Теам»; далее – общество «Теам») предоставлен в аренду на 25 лет земельный участок площадью 20 000 кв. метров в существующих границах в районе железнодорожной петли с целевым использованием – под производственную базу.

Администрация города Новороссийска (далее – администрация, арендодатель) и общество «Теам» 23.10.1998 заключили договор аренды № 1173 (4700001355) (далее – договор аренды) указанного земельного участка сроком до 25.07.2020. Стороны установили в договоре ставку арендной платы и предусмотрели, что в дальнейшем по требованию арендодателя она может пересматриваться в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в действующее законодательство, нормативные акты Российской Федерации и Краснодарского края. Соглашение об изменении размера арендной платы оформляется приложением к договору аренды и подписывается сторонами.

Администрация и общество «Теам» 30.10.2006 заключили дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды, в котором установили, что земельный участок площадью 7 258 кв. метров предоставлен для размещения автомобильного торгового центра и станции технического обслуживания, остальная площадь – 12 742 кв. метра – для эксплуатации производственной базы. Стороны уточнили расположение земельного участка: Восточный административный район, г. Новороссийск, ул. Железнодорожная петля, 8, парк А, кадастровый номер участка 23:47:01 09 008:0102.

Администрация, общество «Теам» и общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Плюс-М» (далее – общество «Фирма

«Плюс-М») 30.03.2007 заключили договор (далее – договор от 30.03.2007), по условиям которого общество (арендатор-1) с согласия администрации (арендодателя) передает, а общество «Фирма «Плюс-М» (арендатор-2) принимает на себя права и обязанности арендатора по договору аренды на часть земельного участка с кадастровым номером 23:47:01 09 008:0102 площадью 6 132 кв. метра.

Пунктом 5 договора от 30.03.2007 предусмотрено, что с момента вступления его в силу ответственными перед арендодателем становятся арендатор-1 в части пользования земельным участком общей площадью 13 400 кв. метров и арендатор-2 в части пользования земельным участком общей площадью 6 132 кв. метра. Начисление арендной платы арендаторам за пользование земельным участком производится с 01.07.2007 (пункт 6 договора от 30.03.2007). Государственная регистрация названного договора осуществлена 22.06.2007. Действительность и заключенность данного договора в установленном порядке заинтересованными лицами не оспорены.

Считая, что в нарушение принятых по договору аренды обязательств общество «Теам» своевременно не вносит арендную плату, администрация обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском о взыскании с общества задолженности по арендной плате за пользование земельным участком площадью 13 868 кв. метров (далее – спорный земельный участок) в размере 1 315 047 рублей 36 копеек за период с 01.01.2008 по 31.03.2009 и 135 266 рублей 82 копеек пеней за период с 11.01.2008 по 31.03.2009 (с учетом уточнения требования).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 01.06.2009 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 25.09.2009 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что у общества «Теам» не возникло обязательства по оплате за пользование спорным земельным участком, поскольку договор аренды земельного участка с измененной площадью сторонами не заключен, акт приема-передачи этого участка, доказательства государственной регистрации дополнительного соглашения от 30.10.2006 об изменении предмета договора и нормативное обоснование расчета задолженности не представлены, кадастровый план спорного земельного участка в материалах дела отсутствует.

Суд не принял во внимание довод администрации об указании площади земельного участка (13 868 кв. метров) в расчете арендной платы, не подписанном ни администрацией, ни обществом «Теам», отметив, что данная площадь земельного участка не отражена в договоре аренды, дополнительном соглашении и представленный расчет свидетельствует об изменении условий договора аренды.

Суд кассационной инстанции, сославшись на правомерность выводов суда первой инстанции, указал, что о наличии договора от 30.03.2007 администрация в исковом заявлении не сообщала, названный договор в суд первой инстанции не представлялся. На этот договор администрация впервые сослалась в апелляционной жалобе на решение суда первой инстанции, поданной в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, которая была ей возвращена определением от 16.07.2009 в связи с пропуском процессуального срока. Как указал суд кассационной инстанции, иск о взыскании платы за аренду земельного участка по договору от 30.03.2007 к арендаторам 1 и 2 не является предметом рассмотрения по настоящему делу.

При таких обстоятельствах суды пришли к выводу о том, что поскольку общество «Теам» не получило во владение и пользование спорный земельный участок, у него не возникло обязательства по оплате за пользование им.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции администрация просит эти судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права.

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

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формы платы – земельный налог и арендная плата.

В силу статей 606, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Положения статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливают обязанность арендатора по своевременному внесению платы за пользование имуществом (арендной платы), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Согласно пункту 4.2.2 договора аренды общество «Теам» как арендатор обязалось своевременно вносить арендную плату за земельный участок площадью 20 000 кв. метров в соответствии с пунктом 3 договора.

Поскольку договор аренды и факт предоставления администрацией обществу «Теам» во владение и пользование всего указанного земельного участка не оспариваются, администрация была вправе требовать от общества уплаты соответствующей арендной платы как за весь участок, так и за его часть.

При таких условиях довод о том, что спорный земельный участок меньшего размера не был сформирован и передан обществу «Теам», не мог служить основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования

администрации об уплате обществом арендной платы в меньшем размере исходя из меньшего размера земельного участка.

Кроме того, заявляя требование об уплате арендной платы исходя из меньшего размера земельного участка, администрация действовала добросовестно в соответствии с заключенным между нею, обществом «Теам» и обществом «Фирма «Плюс-М» договором от 30.03.2007 о передаче прав и обязанностей на часть земельного участка по договору аренды, о котором общество не могло не знать.

Суд кассационной инстанции, поддерживая позицию суда первой инстанции, не принял договор от 30.03.2007 в качестве доказательства. При этом суд кассационной инстанции указал, что арендатор-1 – ответчик по настоящему делу – сохранил за собой право аренды оставшейся после передачи 6 132 кв. метров части участка площадью 13 400 кв. метров, и, сославшись на изменение площади арендованного земельного участка с 20 000 кв. метров до 19 532 кв. метров и количества арендаторов, признал, что до формирования самостоятельных земельных участков единый объект аренды находится в пользовании двух лиц.

Данный вывод суда кассационной инстанции является обоснованным.

Согласно пункту 1 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации в обязательстве в качестве каждой из его сторон – кредитора или должника – могут участвовать одно или одновременно несколько лиц. Таким образом, в результате заключения между администрацией (арендодателем), обществом «Теам» и обществом «Фирма «Плюс-М» договора от 30.03.2007 в договоре аренды земельного участка возникла множественность лиц на стороне арендатора (общество «Теам» и общество «Фирма «Плюс-М»).

Возможность заключения договора аренды земельного участка множественностью лиц на стороне арендатора не противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, а в

определенных случаях и прямо допускается пунктом 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом, как следует из пунктов 19 и 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление № 11), договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких лиц, так и одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора в соответствии с положениями пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом пунктом 20 постановления № 11 установлено, что при разрешении споров, вытекающих из договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, арбитражным судам следует руководствоваться пунктом 2 статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающим, что обязанности нескольких должников по обязательству, связанному с предпринимательской деятельностью, являются солидарными, если законом, другими правовыми актами или условиями обязательства не предусмотрено иное.

Поскольку договором от 30.03.2007, заключенным между арендодателем (администрацией) и соарендаторами (обществом «Фирма «Плюс-М» и обществом «Теам»), не предусмотрено иное, обязательство последних по внесению арендной платы за весь земельный участок является солидарным.

Согласно статье 323 Гражданского кодекса Российской Федерации при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга, а кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников,

имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников.

Вместе с тем, отказавшись на основании статей 286 и 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассматривать договор от 30.03.2007 в качестве нового доказательства, представленного администрацией в обоснование своих требований, суд кассационной инстанции, как и суд первой инстанции, не учел право администрации требовать от общества «Теам» внесения арендной платы как в полном, так и в меньшем размере на основании заключенного между ними договора аренды в соответствии с условиями этого договора и положениями Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 Краснодарского края от 01.06.2009 по делу № А32-6404/2009-39/152 и постановление Федерального

арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25.09.2009 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Председательствующий

А.А. Иванов