



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11487/09

Москва

26 января 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., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Киреева Ю.А., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Сахалинской области от 18.08.2008 по делу № А59-3535/07-С9(С-5), постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.05.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Киреева Ю.А., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Пассажирское автотранспортное предприятие № 5» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к Департаменту архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска (далее – департамент) о взыскании 3 051 114 рублей неосновательного обогащения.

Определением Арбитражного суда Сахалинской области от 30.10.2007 к участию в деле в качестве ответчиков привлечены администрация города Южно-Сахалинска (далее – администрация) и Финансовое управление администрации города Южно-Сахалинска (далее – управление).

Общество в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уточнило исковое требование и просило суд взыскать с администрации городского округа «Город Южно-Сахалинск» за счет муниципальной казны городского округа «Город Южно-Сахалинск» 3 051 114 рублей неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 23.11.2007 в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 21.03.2008 решение суда первой инстанции отменил, дело передал на новое рассмотрение в Арбитражный суд Сахалинской области.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Сахалинской области от 18.08.2008 с департамента в пользу общества взыскано 3 051 114 рублей неосновательного обогащения; в удовлетворении иска к администрации и управлению отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 13.05.2009 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции от 18.08.2008, постановления суда апелляционной инстанции от 25.12.2008 и постановления суда кассационной инстанции от 13.05.2009 в порядке надзора департамент просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Между Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Южно-Сахалинска (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды от 20.06.2002 № 19 (далее – договор аренды, договор), в соответствии с которым арендодатель передает арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество общей площадью 2 588,6 кв. метра, находящееся по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Пограничная, 49 (здания стоянки автобусов, электрощитовой и склада). Срок действия договора аренды – с 01.07.2002 по 30.06.2007.

Соглашением от 13.11.2003 к договору аренды стороны увеличили площадь передаваемых в аренду помещений и размер арендной платы до 192 838 рублей 48 копеек в месяц.

Договор аренды и соглашение к нему от 13.11.2003 зарегистрированы в установленном законом порядке.

В период с июня 2004 года по январь 2007 года департамент ежегодно направлял обществу уведомления об увеличении арендной платы

в связи с утверждением городским Собранием города Южно-Сахалинска новых базовых ставок расчета годовой арендной платы.

Соглашением от 22.02.2007, подписанным между департаментом и обществом, договор аренды расторгнут с 05.03.2007.

Общество, полагая, что департамент неосновательно обогатился в результате увеличения размера арендной платы, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском. По мнению общества, увеличение размера арендной платы подлежало оформлению в порядке государственной регистрации изменений условий договора. Ввиду отсутствия такой регистрации договор аренды в части увеличения арендной платы упомянутыми уведомлениями в силу пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) не может считаться заключенным. При таких обстоятельствах общество сочло, что получение арендодателем денежных средств в виде арендной платы сверх согласованной в договоре суммы свидетельствует о его неосновательном обогащении.

Разрешая спор, суды признали доводы общества обоснованными, поскольку соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации. В связи с отсутствием такой регистрации соглашение об увеличении размера арендной платы должно признаваться незаключенным на основании пункта 3 статьи 433 Кодекса до тех пор, пока не будет зарегистрировано в установленном порядке.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Кодекса порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договорами аренды.

Пунктом 4.1 договора предусмотрено, что размер арендной платы за весь арендуемый объект в целом составляет 107 108 рублей 98 копеек за один месяц без учета налогов. Согласно пункту 4.3 договора размер

арендной платы может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой базовой арендной ставки и/или методики расчета арендной платы, а также при изменении индекса инфляции, но не чаще одного раза в год. В соответствии с пунктом 6.1 договора дополнения и изменения, вносимые в договор, оформляются дополнительными соглашениями, за исключением случаев, установленных пунктами 4.1, 4.3 договора.

Решениями городского Собрания города Южно-Сахалинска от 25.02.2004 № 598/77-04-2, от 24.02.2005 № 851/105-05-2, от 24.05.2006 № 289/16-06-3 установлены новые базовые ставки годовой арендной платы за нежилые объекты.

Арендодатель в связи с принятием указанных нормативных актов уведомил общество о новом размере арендной платы, подлежащей уплате по договору.

При названных обстоятельствах необходимость заключения дополнительного соглашения об установлении нового размера арендной платы и его государственной регистрации отсутствовала.

Изменение размера арендной платы в результате принятия соответствующими органами нормативных актов не является в данном случае изменением условия договора о размере арендной платы применительно к пункту 3 статьи 614 Кодекса, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора.

Таким образом, содержащиеся в оспариваемых судебных актах, а также в постановлении суда кассационной инстанции от 21.03.2008 выводы о необходимости государственной регистрации изменений, касающихся увеличения размера арендной платы, являются неправильными, поэтому эти судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Решение суда первой инстанции от 23.11.2007 об отказе в удовлетворении исковых требований соответствует законодательству и материалам дела и подлежит оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Сахалинской области от 18.08.2008 по делу № А59-3535/07-С9(С-5), постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.03.2008 и от 13.05.2009 по тому же делу отменить.

Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 23.11.2007 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А.Иванов