



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1744/11

Москва

7 июня 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., Витрянского В.В., 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 Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Алтайском крае о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Алтайского края от 22.07.2010 по делу № А03-3359/2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.11.2010 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., Президиум установил следующее.

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

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Алтайском крае (далее – управление) обратилось в Арбитражный суд Алтайского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Октябрьское» (далее – общество) о взыскании 204 701 рубля 73 копеек неосновательного обогащения в связи с использованием земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, Зональный район, Бийская опытно-селекционная станция, за период с 01.01.2009 по 01.01.2010, а также 11 687 рублей 09 копеек процентов за пользование денежными средствами за период с 01.01.2009 по 15.03.2010.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено федеральное государственное унитарное предприятие «Бийская опытно-селекционная станция» Российской академии сельскохозяйственных наук (далее – опытно-селекционная станция).

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 22.07.2010 в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 11.11.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре упомянутых судебных актов в порядке надзора управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм материального права, и полностью удовлетворить заявленные требования.

Управление полагает, что именно оно как собственник земельного участка имеет право на взыскание неосновательного обогащения с лица, фактически использовавшего этот земельный участок по ничтожному договору, заключенному с обладателем права постоянного бессрочного пользования в нарушение законодательного запрета.

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

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, опытно-селекционной станции с 1989 года принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок, имеющий в настоящее время кадастровый номер 22:15:0:0010, общей площадью 66 600 261 кв. метр.

На указанный земельный участок 30.12.2008 зарегистрировано право собственности Российской Федерации. При осмотре участка комиссией управления выявлено, что опытно-селекционная станция передала отдельные его части (поля) для использования сторонним лицам, в том числе обществу, по договорам о взаимном сотрудничестве. По результатам осмотра участка комиссией составлен акт от 01.10.2009, подписанный руководством опытно-селекционной станции без возражений.

Обращаясь в арбитражный суд с иском о взыскании с общества неосновательного обогащения за пользование земельным участком, управление представило заключенные между опытно-селекционной станцией и обществом договор о взаимном сотрудничестве от 12.05.2009 № 4 (далее – договор о сотрудничестве) и соглашение от 01.01.2010 о расторжении этого договора.

Требования предъявлены за период с момента оформления права собственности Российской Федерации на весь земельный участок с кадастровым номером 22:15:0:0010 по дату расторжения упомянутого договора. Сумму полученного обществом неосновательного обогащения управление определило, руководствуясь постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о

Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

В суде первой инстанции общество и опытно-селекционная станция подтвердили, что заключенный ими сроком на три года договор о сотрудничестве по существу являлся договором аренды, пашня использовалась под выращивание сельскохозяйственных культур, за что общество обязалось уплатить опытно-селекционной станции 200 000 рублей 15.05.2009, 300 000 рублей 01.07.2009 и 238 000 рублей 01.10.2009. Первые два платежа были перечислены, последний платеж не внесен. Названный договор расторгнут 01.01.2010.

Рассматривая иск управления, суд первой инстанции признал договор о сотрудничестве недействительной сделкой на основании статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и пункта 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), поскольку лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 24 постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», после введения в действие ЗК РФ лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

Однако землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, не являясь их собственниками, в силу пункта 1 статьи 41 ЗК РФ осуществляют права собственников по использованию земельных участков, установленные статьей 40 этого Кодекса.

Руководствуясь указанными положениями, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что предоставление лицу имущества на том или ином вещном праве лишает собственника возможности получать непосредственный доход от использования данного имущества третьими лицами.

Поэтому суд счел, что обязательств из неосновательного обогащения перед Российской Федерацией у общества не возникло. При отсутствии платежей за использование земельного участка право на взыскание неосновательного обогащения принадлежало бы опытно-селекционной станции как обладателю вещно-правового титула – права постоянного (бессрочного) пользования.

Суд кассационной инстанции согласился с мотивами и выводами суда первой инстанции.

Однако судами не учтено следующее.

В данном случае факт незаконного распоряжения земельным участком со стороны опытно-селекционной станции, являющейся обладателем права постоянного (бессрочного) пользователя на этот участок, выражается в совершении гражданско-правовой сделки, которая ничтожна вследствие нарушения запрета, установленного статьей 20 ЗК РФ.

На основании пункта 2 статьи 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре, в том числе, когда оно выражается в пользовании имуществом, возместить его стоимость в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В силу пункта 27 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за

пользование чужими денежными средствами» при применении последствий исполненной обеими сторонами недействительной сделки, когда одна из сторон получила по сделке денежные средства, а другая – товары, работы, услуги, размер взаимных обязательств ее сторон признается равным, если не будет доказано обратное.

Поскольку всякий договор, связанный с использованием чужого имущества, в силу пункта 3 статьи 423 ГК РФ также предполагается возмездным, при его недействительности должен применяться аналогичный правовой подход.

Следовательно, фактический пользователь земельного участка, который не в состоянии возратить полученное по ничтожной сделке в виде уже состоявшегося использования земельного участка, при применении последствий недействительности этой сделки обязан возместить другой стороне сделки стоимость такого пользования в деньгах по цене, определенной сделкой (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

Исходя из изложенного, обладатель права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком вправе претендовать на платежи, не внесенные фактическим пользователем этого участка за период его использования, в рамках двусторонней реституции и последующего судебного зачета встречных присужденных сумм применительно к части 5 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем обладатель права постоянного бессрочного пользования на земельный участок не может и не должен извлекать выгоду из своего незаконного поведения, выразившегося в нарушении законодательного запрета на распоряжение земельным участком.

Право постоянного (бессрочного) пользования предоставляется в силу закона только в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Поэтому запрет обладателю такого права на распоряжение подобным земельным участком

направлен на охрану публичных интересов и считается установленным в пользу собственника.

Вопреки тому, из чего исходили при рассмотрении настоящего дела суды, положения статей 40, 41 ЗК РФ изъятий из данного запрета не содержат, поскольку касаются лишь прав пользования земельным участком, но не распоряжения им.

Следовательно, собственник вправе взыскать с правообладателя земельного участка неосновательно полученные или подлежащие получению им по правилам реституции денежные средства, если они не были перечислены непосредственно в его бюджет, а также потребовать возврата земельного участка правообладателю или прекращения права последнего на земельный участок по основаниям статьи 45 ЗК РФ.

Соответствующее право собственника не может зависеть от того, рассчитались ли между собой стороны ничтожной сделки.

В указанных целях собственник вправе предъявить иск о применении последствий недействительности сделки, совершенной в нарушение запрета на распоряжение земельным участком, предоставленным на праве постоянного (бессрочного) пользования, к сторонам такой сделки и одновременно предъявить иск о взыскании неосновательного обогащения с лица, наделенного упомянутым вещным правом.

Если собственник считает и докажет, что установленная по ничтожной сделке плата занижена, то он вправе претендовать на взыскание соответствующей суммы неосновательного обогащения непосредственно с фактического пользователя земельным участком, поскольку сбережение им упомянутых денежных средств не связано с основанием недействительности сделки и не относится к последствиям ее недействительности.

Однако собственник не имеет права на взыскание с фактического пользователя земельным участком неосновательного обогащения в

размере платы, установленной ничтожной сделкой, поскольку последствия этой сделки устраняются в результате применения двусторонней реституции между ее сторонами.

При обращении в суд одной из сторон подобной сделки с иском лишь к другой стороне без привлечения к делу собственника земельного участка суд должен известить собственника о возможности вступления в дело третьим лицом с самостоятельными требованиями. Нереализованная в данном судебном процессе возможность не лишает собственника права обратиться в суд с самостоятельным иском.

Таким образом, при нарушении обладателем права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком запрета на распоряжение этим участком, установленного статьей 20 ЗК РФ, между ним и собственником, с одной стороны, а также между ним и фактическим пользователем, с другой стороны, возникают взаимосвязанные, но при этом самостоятельные отношения из различных правовых оснований.

Рассмотрев настоящее дело, суды неверно квалифицировали отношения между указанными лицами. Вместе с тем и при надлежащем истолковании и применении норм права о последствиях недействительности ничтожных сделок и об обязательствах из неосновательного обогащения иск собственника земельного участка о взыскании неосновательного обогащения в размере арендной платы с общества, являвшегося фактическим пользователем этим земельным участком, удовлетворению не подлежит.

Поскольку ненадлежащая мотивировка обжалуемых судебных актов в данном случае не привела к принятию неправильного решения, они подлежат оставлению без изменения.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на

основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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:

решение Арбитражного суда Алтайского края от 22.07.2010 по делу № А03-3359/2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.11.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Алтайском крае оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов