

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-13509

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04 октября 2021 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (г. Краснодар) на решение Арбитражного суда города Москвы от 23.10.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.04.2021 по делу № А40-87211/2020,

у с т а н о в и л:

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее – Управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Элит Строй М» (далее – Общество) о взыскании 25 277 390 руб. 39 коп. неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком за период с 19.06.2017 по 31.03.2020 и 5 290 381 руб. 93 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за тот же период с их дельнейшим начислением по день фактической уплаты долга.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено федеральное государственное бюджетное учреждение «Сочинский национальный парк» (далее – Учреждение).

Арбитражный суд города Москвы решением от 23.10.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.04.2021, отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росимущества, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Дело 23.08.2021 истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Управления Росимущества вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Российской Федерации принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 2,85 га с кадастровым номером 23:49:0116002:0002, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Головинское лесничество, квартал 108, выдел 11, 13. Данный участок предоставлен Учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования. До 2013 года участок входил в границы национального парка и относился к категории земель особо охраняемых природных территорий и объектов.

На основании лицензии от 07.06.2005 серии NP № 001970, выданной Учреждением, и протокола от 05.07.2005 № 32 заседания конкурсной комиссии по предоставлению земельного участка в аренду Учреждение (арендодатель) и Общество (арендатор) 05.07.2005 заключили договор аренды земельного участка площадью 2,85 га с кадастровым номером 23:49:0116002:0002 для обустройства и эксплуатации реабилитационно-восстановительного центра коттеджного типа сроком на 49 лет.

Договор прошел государственную регистрацию.

Согласно пункту 6.2 договора арендная плата, вносимая арендатором за земельный участок, на период проектирования объекта, устанавливается в соответствии с ежегодным протоколом соглашения о договорной величине годовой арендной платы.

Протоколами соглашения о договорной величине арендной платы за пользование земельным участком арендная плата на 2005 год установлена на

основании нормативных правовых актов, регулирующих порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Краснодарского края, в размере 348 736 руб. в год, а на 2011 год – в размере 425 220 руб. в год.

Управление Росимущества, обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, указало на следующее: поскольку у Учреждения отсутствовали предусмотренные законом основания для распоряжения данным федеральным земельным участком путем предоставления его в аренду, договор аренды от 05.07.2005 является недействительной (ничтожной) сделкой; ввиду того, что Общество пользуется федеральным земельным участком, с него подлежит взысканию плата за пользование в период с 19.06.2017 по 31.03.2020, рассчитанная в размере арендной платы в соответствии с Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – Правила, утвержденные постановлением Правительства № 582), а именно: 2 % кадастровой стоимости участка в год.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статью 424 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Положение о порядке предоставления в аренду земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 03.08.1996 № 926 в редакции, действовавшей до 26.01.2007 (далее - Постановление № 926), разъяснения, приведенные в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Суды исходили из того, что в силу Постановления № 926 в аренду могут быть предоставлены земельные участки и природные объекты, которые находятся в пользовании (владении) национальных парков и передача которых в аренду допускается законодательством Российской Федерации; договор аренды земельного участка, находящегося в пользовании (владении) национального парка, подписывается директором национального парка и арендатором и скрепляется печатями обеих сторон. Поскольку Учреждение на момент заключения спорного договора аренды имело право распоряжаться земельным участком, расположенным на территории национального парка и находящимся в его пользовании, при этом Общество перечислило арендодателю арендную плату, определенную в соответствии с условиями договора аренды от 05.07.2005, на его стороне отсутствует неосновательное обогащение.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе Управление Росимущества, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Управление Росимущества указывает на следующее.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 05.05.1983 № 214 создан Сочинский государственный природный национальный парк.

В соответствии с частью 5 статьи 12 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» в редакции, действовавшей в спорный период (далее – Закон № 33-ФЗ), национальные парки относятся исключительно к объектам федеральной собственности, следовательно, земельные участки, закрепленные за национальными парками, в том числе земельный участок с кадастровым номером 23:49:0116002:0002, находившийся в границах Сочинского национального парка, являются федеральной собственностью.

Согласно части 2 статьи 12 Закона № 33-ФЗ земля, водные объекты, недра, растительный и животный мир, находящиеся на территории национальных парков, предоставляются в пользование (владение) национальным паркам на правах, предусмотренных федеральными законами.

В силу пункта 1 статьи 20 ЗК РФ, принятого в 2001 году, в редакции, действовавшей в период заключения в 2005 году спорного договора аренды, в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Частью 2 статьи 13 АПК РФ предусмотрено, что арбитражный суд, установив при рассмотрении дела несоответствие нормативного правового акта иному имеющему большую юридическую силу нормативному правовому акту, в том числе издание его с превышением полномочий, принимает судебный акт в соответствии с нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 ГК РФ в случае противоречия указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации данному Кодексу или иному закону применяется данный Кодекс или соответствующий закон.

Статьей 2 ЗК РФ предусмотрено, что земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из данного Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному кодексу Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно пункту 3 статьи 214 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в статье 125 данного Кодекса.

В силу статьи 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Как установлено пунктом 4 статьи 20 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент заключения спорного договора аренды), граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

В силу пункта 3 статьи 264 ГК РФ (в редакции 2005 года) владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом или договором (в настоящее время только законом).

В пункте 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации 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.

По мнению Управление Росимущества, суды, сославшись на пункт 9 Постановления № 926 (принятого в 1996 году), которым была предусмотрена возможность предоставления в аренду национальными парками земельных участков, находящихся в их пользовании (владении), не учли, что данное постановление, хотя и действовавшее на момент заключения договора аренды в 2005 году, противоречило в указанной части положениям федерального законодательства и принятого в 2001 году Земельного кодекса Российской Федерации, а следовательно, в силу пункта 5 статьи 3 ГК РФ и статьи 2 ЗК РФ не подлежало применению при рассмотрении настоящего спора, касающегося договора аренды 2005 года.

Отношения по распоряжению землями национальных парков, переданными на праве постоянного (бессрочного) пользования Учреждению, подлежат регулированию гражданским и земельным законодательством, которое не было применено судами, что привело к неверной квалификации договора аренды земельного участка в качестве действительной сделки.

Заявитель полагает, что Учреждение, обладающее спорным земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, силу пункта 3 статьи 264 ГК РФ и пункта 4 статьи 20 ЗК РФ было не вправе распоряжаться данным участком и передавать его в аренду Обществу, в связи с чем договор от 05.07.2005 аренды земельного участка является недействительным.

Пунктом 2 статьи 167 ГК РФ предусмотрено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлении от 07.06.2011 № 1744/11 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.

Управление Росимущества полагает, что с Общества подлежит взысканию разница между платой, установленной по ничтожному договору аренды, и суммой неосновательного обогащения, указанной в исковом заявлении и рассчитанной на основании Правил, утвержденных постановлением Правительства № 582. При этом суды не проверили размер платы, определенный в договоре, на соответствие указанному нормативному правовому акту, не правильно применив нормы материального права, не установили обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора и защиты нарушенных прав и законных интересов Российской Федерации.

Приведенные в жалобе Управление Росимущества доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея передать для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 09 ноября 2021 года на 10 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева