



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5495/11

Москва

11 октября 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., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Саликеева Рустама Фаритовича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 03.09.2010 по делу № А07-22962/2009-Г-РМФ и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – индивидуального предпринимателя Саликеева Р.Ф. (ответчика) – Хисамутдинов И.Н., Юнусов Т.Д;

от администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (истца) – Самигуллин Р.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском к индивидуальному предпринимателю Саликееву Р.Ф. (далее – предприниматель) о взыскании 276 900 рублей задолженности по договору от 20.02.2008 № 995-С и 100 791 рубля 60 копеек неустойки.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.01.2010 иск удовлетворен.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 19.05.2010 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела предприниматель заявил встречный иск о признании договора от 20.02.2008 № 995-С недействительной (ничтожной) сделкой и применении последствий недействительности сделки в виде взыскания с администрации в его пользу 92 300 рублей.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 03.09.2010 иск администрации удовлетворен частично, с предпринимателя в пользу администрации взыскана задолженность в размере 276 900 рублей и неустойка в сумме 30 000 рублей, в остальной части иска отказано; в удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2010 решение суда первой инстанции от 03.09.2010 отменено, в удовлетворении иска администрации отказано, встречный иск предпринимателя удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 24.03.2011 постановление суда апелляционной инстанции от 16.12.2010 отменил, решение суда первой инстанции от 03.09.2010 оставил в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 03.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2011 предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, и оставить в силе постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2010.

В отзыве на заявление администрация просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, на основании заявления предпринимателя от 16.01.2007 № 240ж-1 постановлением главы администрации от 25.12.2006 № 6612 утвержден акт выбора земельного участка для строительства автомойки от 05.09.2006 № А-135/с и принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке, находящемся по улице Трамвайной в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Постановлением главы администрации от 02.03.2007 № 1057 предпринимателю предоставлен земельный участок площадью 210 кв.

метров с кадастровым номером 02:55:02 04 16:0115 (Б), расположенный южнее здания № 4б по улице Трамвайной в Калининском районе городского округа город Уфа, для проектирования и строительства автомайки.

Между Комитетом по управлению муниципальной собственностью и предпринимателем 16.03.2007 заключен договор № 325-01 аренды земельного участка площадью 210 кв. метров с кадастровым номером 02:55:02 04 16:0118 (предыдущий номер – 02:55:02 04 16:0115 (Б)) сроком действия с 02.03.2007 по 02.03.2010 (далее – договор аренды).

Годовой размер арендной платы на момент заключения договора аренды установлен в сумме 3252 рубля 90 копеек (пункт 4.1 договора).

Пунктом 2.2 Временного положения о порядке определения доли городского округа город Уфа Республики Башкортостан при осуществлении строительства на земельных участках, предоставляемых физическим и юридическим лицам (далее – Временное положение), утвержденного решением Совета городского округа город Уфа от 27.04.2006 № 10/15 (действующим в редакции решений от 23.11.2006 № 18/9, от 23.04.2009 № 15/20, от 03.09.2009 № 18/12), предусмотрено, что администрация выступает инвестором строительства части объекта, которая впоследствии передается городскому округу. Вкладом по договору долевого участия со стороны администрации является земельный участок, предоставляемый на период строительства объекта.

Размер доли администрации устанавливается договором, заключаемым между администрацией и физическими или юридическими лицами, земельные участки которым предоставлены для осуществления строительства (пункт 1.2 Временного положения).

При строительстве объектов нежилого назначения доля администрации определяется в зависимости от территориального расположения объекта, общей площади строения и ставки в рублях с одного квадратного метра строения и составляет: 120 рублей – для жилого

района Шакша, 1600 рублей – для жилых районов Сипайлово, Инорс, Черниковка, Затон, Дема, 2700 рублей – для остальной части города (пункт 2.4 Временного положения).

Администрация и предприниматель 20.02.2008 заключили договор № 995-С, пунктом 1 которого предусмотрено, что администрация предоставляет предпринимателю право застройки земельного участка площадью 520 кв. метров с целью строительства автомойки по упомянутому адресу, общая площадь здания автомойки составляет 230,75 кв. метров.

Предприниматель (заказчик-застройщик) обязался осуществить строительно-монтажные работы и ввести объект в эксплуатацию в срок до 30.06.2009 (пункт 2.1 договора от 20.02.2008 № 995-С).

Исходя из пункта 2.2 договора от 20.02.2008 № 995-С предприниматель обязался на основании решений Совета городского округа город Уфа от 27.04.2006 № 10/15 и от 23.11.2006 № 18/9 произвести оплату за предоставление права застройки земельного участка и долевое участие в развитии инфраструктуры города посредством перечисления на счет администрации 369 200 рублей равными платежами по 92 300 рублей в сроки до 30.04.2008, 30.07.2008, 30.10.2008 и 30.01.2009.

Согласно пункту 2.3 названного договора предприниматель обязуется внести плату за подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения путем перечисления на счет муниципального унитарного предприятия «Уфаводоканал» 30 843 рублей 75 копеек в срок до 30.05.2008.

В соответствии с техническими условиями предприниматель обязался построить и передать в собственность городского округа город Уфа в установленном порядке инженерные сети и сооружения (пункт 2.4 договора от 20.02.2008 № 995-С).

За невыполнение сроков окончания строительно-монтажных работ и ввода объекта в эксплуатацию пунктом 5.2 данного договора

предусмотрена неустойка за каждый день просрочки в сумме, равной двум минимальным размерам оплаты труда, установленным действующим законодательством на момент нарушения условий договора.

Пунктом 5.3 договора от 20.02.2008 № 995-С за нарушение сроков перечисления денежных средств, согласно пунктам 2.2 и 2.3 этого же договора по вине заказчика-застройщика предусмотрена ответственность в виде уплаты пеней в размере 0,1 процента от неперечисленной суммы за каждый день просрочки платежа.

Судами установлено, что во исполнение пункта 2.2 названного договора ответчик 14.04.2008 перечислил на счет администрации 92 300 рублей по платежному поручению № 37.

Неисполнение предпринимателем договорных обязательств по оплате задолженности в полном объеме и оставление без удовлетворения претензии администрации от 20.05.2009 послужили основанием для обращения администрации в арбитражный суд с первоначальным иском.

Предъявляя встречный иск, предприниматель указал, что договор от 20.02.2008 № 995-С противоречит статьям 3, 30, 33 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и статье 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поэтому является ничтожной сделкой в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Суд первой инстанции, руководствуясь пунктами 1 и 2 статьи 421, статьями 420, 425 Гражданского кодекса, пришел к выводу о том, что отсутствие в гражданском законодательстве положений, регулирующих внесение платы за предоставление права застройки земельных участков и участие хозяйствующих субъектов в финансировании развития инженерной инфраструктуры муниципального образования, не исключает возможности их участия в этой деятельности на добровольной основе на основании договоров.

Указав, что предприниматель подписал договор без замечаний, и

установив наличие задолженности по внесению предусмотренных пунктом 2.2 договора 20.02.2008 № 995-С платежей, суд, сославшись на статьи 309, 310 Гражданского кодекса, удовлетворил требование о взыскании долга в заявленном размере и отказал в удовлетворении встречного иска.

Установив наличие просрочки исполнения обязательства по внесению определенной договором платы, суд взыскал с предпринимателя в пользу администрации неустойку, снизив ее размер до 30 000 рублей на основании статьи 333 Гражданского кодекса, признав, что неустойка в заявленном размере явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, считая, что оспариваемая сделка является недействительной (ничтожной) в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса, поскольку противоречит статьям 30, 65 Земельного кодекса, отменил решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 03.09.2010 и удовлетворил встречный иск.

Суд апелляционной инстанции отклонил ссылки суда первой инстанции на принцип свободы договора, указав, что в силу пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса условия договора должны соответствовать статье 30 Земельного кодекса, которая не предполагает такой формы платы за землю, как плата за предоставление права застройки земельного участка.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, отметив, что обязательство предпринимателя по внесению спорных платежей должно исполняться надлежащим образом, поскольку возникло в силу условий договора, что не противоречит статье 421 Гражданского кодекса.

Президиум считает выводы судов первой и кассационной инстанций законными и обоснованными.

Из материалов дела следует, что земельный участок площадью 210 кв. метров предоставлен предпринимателю в аренду по договору аренды в соответствии с положениями статей 30, 32 Земельного кодекса для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Договор от 20.02.2008 № 995-С регулирует иные отношения и не противоречит действующему законодательству.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами (пункт 2 указанной статьи).

Согласно пункту 1 статьи 425 Гражданского кодекса договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Из статьи 309 Гражданского кодекса следует, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 Гражданского кодекса).

Установив наличие задолженности по договору и нарушение определенных договором сроков внесения платежей, суд первой инстанции обоснованно удовлетворил иск в указанном размере.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты не нарушают единообразия в толковании и применении арбитражными

судами норм права, оснований для их отмены в порядке надзора не имеется.

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 Республики Башкортостан от 03.09.2010 по делу № А07-22962/2009-Г-РМФ и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2011 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление индивидуального предпринимателя Саликеева Рустама Фаритовича оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов