



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17468/08

Москва

14 апреля 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Киреева Ю.А., Козловой О.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление государственного унитарного предприятия города Москвы по эксплуатации и ремонту инженерных сооружений «Гормост» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2008 по делу № А40-1027/08-60-9, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.10.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – государственного унитарного предприятия города Москвы по эксплуатации и ремонту инженерных сооружений «Гормост» (ответчика) – Попова Н.В., Ульянов С.Л.;

от общества с ограниченной ответственностью «Автоком Центр» (истца) – Дроздов В.Б., Минаев С.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Киреева Ю.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Автоком Центр» (далее – общество «Автоком Центр») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к государственному унитарному предприятию города Москвы по эксплуатации и ремонту инженерных сооружений «Гормост» (далее – ГУП «Гормост», предприятие) о признании недействительным в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации приложения № 1 к договору от 29.12.2006 № 030-2007/АМ на аренду площадей подмостовых (подэстакадных) пространств в части начисления арендной платы свыше 632 645 рублей 18 копеек в год, а также об обязанности утвердить представленный истцом расчет арендной платы.

До принятия решения общество «Автоком Центр» в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отказалось от иска в части обязанности предприятия утвердить расчет арендной платы.

Исковое требование мотивировано несоответствием приложения № 1 к договору постановлению правительства Москвы от 19.07.2005 № 520-ПП «О прогнозе социально-экономического развития города Москвы на 2006 – 2008 годы», а также Методике расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы, утвержденной постановлением правительства Москвы от 14.10.2003 № 861-ПП.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2008 исковое требование удовлетворено, оспариваемое приложение признано недействительным как противоречащее требованиям закона. В части требования об обязанности предприятия утвердить расчет арендной платы производство по делу прекращено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.10.2008 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора ГУП «Гормост» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество «Автоком Центр» просит оставить судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Между ГУП «Гормост» (арендодателем) и обществом «Автоком Центр» (арендатором) заключен договор от 29.12.2006 № 030-2007/АМ, по условиям которого арендодатель сдает принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения закрытое подмостовое пространство Нагатинского моста общей площадью 315,2 кв. метра во временное использование арендатору. Срок действия договора установлен до 30.12.2007.

В соответствии с пунктом 6.1 договора размер арендной платы определяется приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью договора. Расчет арендной платы основан на рыночной величине годовой арендной платы, определенной независимым оценщиком.

Приложением № 1 к договору стороны предусмотрели, что арендная плата рассчитывается в соответствии с постановлением правительства Москвы от 19.07.2005 № 520-ПП и составляет 843 629 рублей 04 копейки в год, включая НДС.

Считая, что расчет арендной платы произведен с нарушением действующего законодательства и ее размер должен составлять 632 645 рублей 18 копеек в год, включая НДС, общество «Автоком Центр» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленное требование, суды исходили из следующего. В силу постановления правительства Москвы от 19.07.2005 № 520-ПП истец имеет право на применение льготной ставки арендной платы, с учетом которой размер арендной платы по договору должен составлять 632 645 рублей 18 копеек в год, включая НДС. ГУП «Гормост», заключая приложение № 1 к договору от 29.12.2006 № 030-2007/АМ, этого обстоятельства не учло. Поэтому суды сочли указанное приложение к договору недействительным (ничтожным) на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Между тем судами не учтено следующее.

Статья 168 Кодекса устанавливает общее основание недействительности сделок, не соответствующих требованиям закона или иных правовых актов.

Согласно статье 3 Кодекса под законами, содержащими нормы гражданского права, понимаются сам Кодекс и принятые в соответствии с ним иные федеральные законы, а под иными правовыми актами – указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации. Другие нормативные акты: акты министерств и иных федеральных органов исполнительной власти (инструкции, приказы, положения и т.п.), а также акты органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления – к законам и иным правовым актам не отнесены.

Правительство Москвы является органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, поэтому принятые им акты в силу статьи 3 Кодекса не относятся к правовым актам, содержащим нормы гражданского права. В связи с этим несоответствие оспариваемого приложения к договору постановлению правительства Москвы от 19.07.2005 № 520-ПП не влечет его недействительности на основании статьи 168 Кодекса.

Следует также отметить, что ГУП «Гормост» в силу пункта 3.8 устава не вправе сдавать в аренду или иным способом распоряжаться принадлежащим ему на праве хозяйственного ведения недвижимым имуществом без согласия Департамента имущества города Москвы, осуществляющего полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной и муниципальной собственности города Москвы.

Договор от 29.12.2006 № 030-2007/АМ, по условиям которого предприятие сдало в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, согласован с Департаментом имущества города Москвы, о чем имеется соответствующая отметка на договоре.

Таким образом, договор и приложение к нему не противоречат воле собственника на распоряжение принадлежащим ему имуществом.

При указанных обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что исходя из пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2008 по делу № А40-1027/08-60-9, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.10.2008 по тому же делу отменить.

Обществу с ограниченной ответственностью «Автомком Центр» в удовлетворении иска о признании недействительным приложения № 1 к договору от 29.12.2006 № 030-2007/АМ, заключенному с государственным унитарным предприятием города Москвы по эксплуатации и ремонту инженерных сооружений «Гормост», отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов