

# ПОСТАНОВЛЕНИЯ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПРИМЕНЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### **Заключение договора государственным унитарным предприятием без согласия собственника имущества**

Недействительная сделка по предоставлению государственным унитарным предприятием нежилых помещений в аренду влечет выселение арендатора по иску собственника имущества.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1004/08 Москва, 22 апреля 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой А.С., Козловой О.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Гринч» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2007 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.01.2008 по делу № А40-26485/07-89-128 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Гринч» (ответчика) — Агарышева Н.И., Курбанков И.Д., Рудаков Р.В.;

## Постановления Президиума

от Департамента имущества города Москвы (истца) — Кошкина Е.М., Талдыкин А.Г.;

от государственного унитарного предприятия города Москвы «Московское кино» (ответчика) — Заикин М.Ю., Королева Н.А., Пендраковская А.В.

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

Департамент имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Гринч» (далее — общество «Гринч») (арендатору) и государственному унитарному предприятию города Москвы «Московское кино» (арендодателю) о признании недействительным заключенного между ответчиками договора аренды помещений, расположенных в здании кинотеатра «Художественный» (Москва, Арбатская пл., д. 14, стр. 1), от 01.10.2002 № 7/02 в редакции от 26.12.2005 № 2 и взыскании общества «Гринч» из арендованных помещений.

Исковые требования заявлены со ссылкой на статьи 2, 49, 113, 114, 167, 168, 295, 299, 301—305 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 23 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и мотивированы следующим. Департамент имущества города Москвы осуществляет права собственника спорных помещений, закрепленных на праве хозяйственного ведения за государственным унитарным предприятием города Москвы «Московское кино». Оспариваемая сделка является крупной в смысле статьи 23 названного Закона, однако в нарушение части 3 этой статьи совершена без согласия собственника, что влечет ее ничтожность в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации. Поскольку ввиду недействительности договора аренды законные основания для владения спорными помещениями у общества «Гринч» отсутствуют, они могут быть истребованы из его владения на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.10.2007 в удовлетворении исковых требований отказано со ссылкой на пропуск срока исковой давности, на то, что закон, на несоответствие которому оспариваемого договора ссылается истец, в момент его заключения не действовал, и на недоказанность истцом того, что спорные помещения являются собственностью города Москвы.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2007 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены.

Суд апелляционной инстанции установил ошибочность определения судом первой инстанции начала течения срока исковой давности и неправомочность отказа в иске по данному мотиву, а также признал ничтожность спорного договора, влекущую незаконность владения обществом «Гринч» арендованным имуществом.

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 10.01.2008 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора общество «Гринч» просит их отменить, ссылаясь на нарушение ими норм процессуального и материального права, решение суда первой инстанции — оставить без изменения.

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

Между муниципальным предприятием «Кинотеатр «Художественный» (правопродественником государственного унитарного предприятия города Москвы «Московское кино») и обществом «Гринч» был заключен договор аренды нежилого помещения от 01.10.2002 № 7/02 сроком на 20 лет, предметом которого являлись помещения общей площадью 609,9 кв. метра.

Впоследствии сторонами вносились в договор изменения от 11.10.2004 (площадь увеличена до 2331,9 кв. метра, срок — до 25 лет), от 30.05.2005 (площадь увеличена до 2457,8 кв. метра, срок — до 30 лет) и от 26.12.2005 (площадь увеличена до 2620,4 кв. метра). Наряду с договором аренды все соглашения о его изменении прошли государственную регистрацию.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соглашении от 26.12.2005, именуемом сторонами как соглашение об изменении договора аренды нежилого помещения от 01.10.2002 № 7/02, указано, что арендодатель обязуется предоставить арендатору во временное пользование все нежилые помещения в здании общей площадью 2620,4 кв. метра, за исключением части вестибюля и иных помещений первого этажа площадью 12 кв. метров. То есть данным соглашением определен новый предмет договора, а также установлены другой срок действия договора и иная арендная плата. При этих обстоятельствах следует признать, что между сторонами заключен новый договор, по которому срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, не пропущен.

Как установлено судами апелляционной и кассационной инстанций и подтверждается материалами дела, данный договор в нарушение пункта 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 23 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» заключен без согласия собственника имущества.

Постановления Президиума

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации такая сделка является ничтожной.

При названных обстоятельствах суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно признали эту сделку недействительной и удовлетворили исковые требования о выселении ответчика из занимаемых помещений.

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:**

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2007 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.01.2008 по делу № А40-26485/07-89-128 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Гринч» оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

## Исчисление срока исковой давности

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций об обращении истца в арбитражный суд за пределами срока исковой давности в связи с его истечением сделаны без учета положений статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации и того обстоятельства, что окончание срока исковой давности пришлось на нерабочий день.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14056/07 Москва, 22 апреля 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Воронцовой Л.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой А.С., Козловой О.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Гефест-1» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 08.02.2007 по делу № А58-7078/2006, постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2007 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.08.2007 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Воронцовой Л.Г., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Гефест-1» (далее — общество «Гефест-1», истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с иском к закрытому акционерному обществу «Якутжилстрой» (далее — общество «Якутжилстрой», ответчик) о взыскании 476 538 рублей 88 копеек задолженности за тепловую энергию, в том числе 161 899 рублей 88 копеек по договору от 17.09.2002 № 60 за период с 01.02.2003 по 30.06.2003, 183 810 рублей по договору от 02.10.2003 № 60 за период с 01.10.2003 по 31.12.2003, а также 130 829 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 08.02.2007 иск удовлетворен в части взыскания 183 810 рублей долга по договору от 02.10.2003 № 60 и 50 857 рублей 68 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами. В удовлетворении остальной части иска отказано в связи с пропуском истцом срока исковой давности, о котором заявил ответчик.

## Постановления Президиума

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2007 решение суда первой инстанции оставлено без изменения, поскольку прерванный гарантийным письмом общества «Якутжилстрой» от 30.09.2003 срок исковой давности истек 30.09.2006, а иск предъявлен 02.10.2006.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 08.08.2007 судебные акты первой и апелляционной инстанций оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество «Гефест-1» просит их отменить в части отказа в удовлетворении иска и взыскать с ответчика 161 899 рублей 88 копеек долга и 79 971 рубль 32 копейки процентов (с указанием о начислении процентов по день фактической уплаты кредитором денежных средств).

Заявитель ссылается на необоснованное неприменение судами статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации, на основании которой днем окончания срока, последний день которого пришелся на 30.09.2006 (субботу), является 02.10.2006 (понедельник), в связи с чем общество «Гефест-1», обратившееся в арбитражный суд 02.10.2006, не пропустило срока исковой давности.

По мнению заявителя, суды не учли положений статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации и то обстоятельство, что до 01.11.2003 — даты, в которую ответчик в гарантийном письме от 30.09.2003 № 4-9/50 обязался погасить задолженность, — истец не мог знать о невыполнении обязательства.

Кроме того, общество «Гефест-1» полагает, что срок исковой давности прервался признанием обществом «Якутжилстрой» долга путем его частичной оплаты поставкой материалов по счету-фактуре от 11.11.2003 и данный срок следует исчислять с этой даты.

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

В возражениях на отзыв общество «Гефест-1» указывает на необоснованность доводов ответчика.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и возражениях на отзыв, Президиум считает, что оспариваемые решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене в части отказа в удовлетворении иска с принятием нового решения о взыскании истребуемых сумм долга и процентов по следующим основаниям.

Судами установлено наличие у потребителя тепловой энергии — общества «Якутжилстрой» — 161 899 рублей 88 копеек задолженности за период с

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

01.02.2003 по 30.06.2003 в связи с неоплатой счетов-фактур, выставленных энергоснабжающей организацией — обществом «Гефест-1» — за каждый месяц.

Суд первой инстанции не дал оценки доводам истца о перерыве течения срока исковой давности признанием ответчиком долга в гарантийном письме от 30.09.2003 № 4-9/500.

Суд апелляционной инстанции исходя из условий договора и положений пункта 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации пришел к выводу о возникновении 10.07.2003 у истца права требования оплаты тепловой энергии за период с 01.02.2003 по 30.06.2003 и о том, что датой начала течения срока исковой давности является 10.07.2003.

Данный суд оценил направление истцу ответчиком гарантийного письма от 30.09.2003 № 4-9/500 в качестве действия, свидетельствующего о признании остатка задолженности за потребленную тепловую энергию в сумме 254 789 рублей 99 копеек, которое прерывает течение срока исковой давности, что отвечает положениям статьи 203 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В указанную в гарантийном письме сумму задолженности вошли истребуемые 161 899 рублей 88 копеек.

Суд кассационной инстанции согласился с позицией суда апелляционной инстанции.

Однако выводы судов апелляционной и кассационной инстанций об обращении истца в арбитражный суд 02.10.2006 за пределами срока исковой давности в связи с его истечением 30.09.2006 сделаны без учета того обстоятельства, что окончание срока пришлось на нерабочий день.

Согласно статье 193 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Так как после 30.09.2006 ближайшим рабочим днем был понедельник 02.10.2006, общество «Гефест-1», обратившись в арбитражный суд именно в этот день, не пропустило срока исковой давности.

Поскольку ответчик признал 161 899 рублей 88 копеек долга, а иск предъявлен в пределах срока исковой давности, оснований для отказа в удовлетворении требований истца о взыскании долга и процентов за пользование чужими денежными средствами у судов не имелось.

Таким образом, оспариваемые судебные акты в данной части приняты с нарушением единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Постановления Президиума

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 Республики Саха (Якутия) от 08.02.2007 по делу № А58-7078/2006, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2007 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.08.2007 по тому же делу в части отказа во взыскании 161 899 рублей 88 копеек долга и 79 971 рубля 32 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами отменить.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Якутжилстрой» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Гефест-1» 161 899 рублей 88 копеек долга и 79 971 рубль 32 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*



Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

### **Право пользования частью земельного участка, необходимой для эксплуатации здания**

Собственник объекта недвижимости, расположенного на чужом земельном участке, обладающий правом пользования частью земельного участка в соответствии со статьей 271 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае повреждения или гибели объекта недвижимости сохраняет для целей его восстановления право пользования частью участка в течение срока, предусмотренного статьей 39 Земельного кодекса Российской Федерации.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 17616/07 Москва, 15 апреля 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой А.С., Козловой О.А., Осиповой Н.В., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Чернышова А.Н. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 02.07.2007 по делу № А41-К1-6439/07 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.09.2007 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — индивидуального предпринимателя Чернышова А.Н. (истца) — Герман В.Т.;

от общества с ограниченной ответственностью «Отель» (ответчика) — Иванова Т.В., Проничева А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Осиповой Н.В. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Чернышов А.Н. (далее — предприниматель, истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Отель» (далее — ООО «Отель», общество, ответчик) о нечинении препятствий в проведении восстановительных работ поврежденного огнем принадлежащего истцу на праве собственности нежилого здания, расположенного по адресу: Московская обл., г. Щелково,

## Постановления Президиума

Пролетарский просп. (остановка «Новый мост»), и об обязанности допустить на охраняемую строительную площадку ответчика истца, работников подрядных организаций, необходимые механизмы и оборудование на все время восстановительных работ.

До вынесения решения по делу предприниматель уточнил предмет иска в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просил признать за ним право пользования земельным участком площадью 274 кв. метра, занятым указанным объектом недвижимости, принадлежащим ему на праве собственности, и обязать ответчика не препятствовать истцу и уполномоченным им лицам в доступе к этому объекту.

Решением Арбитражного суда Московской области от 02.07.2007 в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.09.2007 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

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

В отзыве на заявление ООО «Отель» просит оставить решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции без изменения как соответствующие действующему законодательству. В обоснование своей позиции общество представило к заседанию Президиума документы об отсутствии на его земельном участке каких-либо остатков здания, принадлежавшего предпринимателю, что в силу статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации повлекло за собой прекращение права собственности последнего на этот объект и автоматическое прекращение права пользования частью земельного участка.

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

Предприниматель является собственником здания магазина, расположенного по названному адресу, право собственности на которое подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 19.02.2007 № 50 HAN 1472923. Согласно справке Отдела государственного пожарного надзора по Щёлковскому району Московской области от 12.01.2007 № 89 здание магазина на 01.01.2007 было повреждено пожаром.

Данный объект расположен на земельном участке площадью 18 685 кв. метров с кадастровым номером 50:14:050285:0008, приобретенном обществом по договору купли-продажи от 10.10.2005. Право собственности ООО «Отель» под-

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

тверждено свидетельством о государственной регистрации права от 14.11.2005 № НАН 0475412. Стороны признали, что к моменту приобретения земельного участка ответчиком здание истца на нем уже находилось.

В ходе судебного разбирательства был установлен факт ограждения ответчиком земельного участка по всему периметру в связи с осуществляемым строительством торгово-гостиничного центра, вследствие чего истец был лишен возможности эксплуатировать магазин, а после повреждения здания пожаром ограждение препятствовало его восстановлению.

Предприниматель обратился к ООО «Отель» с просьбой об обеспечении доступа на указанный земельный участок с целью восстановления поврежденного огнем здания и его дальнейшей эксплуатации, однако общество воспрепятствовало этому, что и послужило основанием для предъявления настоящего иска.

Разрешая спор, суд первой инстанции признал, что предпринимателю для эксплуатации здания магазина земельный участок в установленном законом порядке не предоставлялся и договорные отношения по вопросу землепользования между сторонами не оформлялись, в связи с чем пришел к выводу об отсутствии у истца какого-либо права пользования этим участком.

Кроме того, суд указал на то, что истец, фактически требуя установления для себя сервитута, избрал неправильный способ защиты права, поскольку не обратился с таким заявлением к ответчику.

Суд кассационной инстанции отметил ошибочность вывода суда первой инстанции о необходимости обращения истца к ответчику с требованием об установлении сервитута, так как данного требования истец не заявлял. В то же время суд кассационной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции об отсутствии у истца каких-либо прав пользования участком.

Между тем суды при рассмотрении дела не применили нормы законодательства, подлежащие применению, что привело к принятию ими необоснованных и неправомερных судебных актов.

Право собственности предпринимателя на здание магазина подтверждено свидетельством от 19.02.2007 № 50 НАН 1472923, согласно которому государственная регистрация права осуществлена на основании акта государственной приемки здания от 08.12.1997, утвержденного распоряжением первого заместителя главы Щёлковского района Московской области от 08.12.1997 № 1485-р.

Кроме того, в техническом паспорте, составленном Щёлковским филиалом ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации» по состоянию на 17.01.2007, содержатся сведения о наличии свидетельств о государственной регистрации права от 22.04.1999 № 50-01.14-8.1999-24.1 и от 22.04.1999 № 50-01.14-8.1999-23.1.

## Постановления Президиума

Таким образом, право собственности предпринимателя на объект недвижимости подтверждено надлежащими доказательствами. В связи с этим право пользования частью земельного участка ответчика принадлежит истцу в силу прямого указания закона. Согласно пунктам 1 и 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования частью земельного участка, необходимой для эксплуатации этого здания. Переход права собственности на земельный участок к иному лицу не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику объекта недвижимости права пользования земельным участком. Пунктом 3 этой же статьи предусмотрено, что собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

Следовательно, собственник такого объекта недвижимости не лишается права пользования частью участка, необходимой для обслуживания и восстановления объекта.

Исходя из пункта 2 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации площадь части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 данного Кодекса.

Учитывая, что в гражданском и земельном законодательстве отсутствуют нормы, регулирующие возникшие между сторонами отношения по вопросу о праве пользования истцом частью земельного участка в период восстановления поврежденного здания, суду следовало руководствоваться нормой статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации о применении законодательства, регулирующего сходные отношения.

В силу статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет.

В связи с изложенным истец как законный пользователь части земельного участка обладает правом на ремонт и восстановление здания, а действия ответчика, препятствующего восстановлению здания, нарушают права истца.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для получения разрешения на строительство, восстановление или реконструкцию здания истец должен представить правоустанавливающие документы на земельный участок.

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

При таких обстоятельствах предприниматель обоснованно обратился в арбитражный суд с иском о признании за ним права пользования частью земельного участка, принадлежащего обществу, и его иск не противоречит статье 9 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, а в случае нарушения прав самостоятельно избирают и способы защиты, обращаясь в суд в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством (статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Предъявленный предпринимателем иск о признании за ним права пользования частью земельного участка и об устранении препятствий в таком пользовании, то есть о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, а также о пресечении действий, нарушающих его права, соответствует способам защиты гражданских прав, предусмотренным статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, судами первой и кассационной инстанций нарушены нормы материального и процессуального права, что является основанием для отмены принятых ими судебных актов в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку вопрос об установлении размера земельного участка, необходимого истцу для осуществления своего права и обеспечения возможности восстановления имущества, судами по существу не рассматривался, дело в этой части подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Московской области от 02.07.2007 по делу № А41-К1-6439/07 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.09.2007 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

*Председательствующий А.А. Иванов*

**Расторжение договора в связи с существенным нарушением его условий одной из сторон**

Поскольку неоплата покупателем имущества предприятия (продавца), находящегося на стадии банкротства, в срок, установленный заключенным между ними договором купли-продажи имущества и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», является существенным нарушением договорного обязательства, суд кассационной инстанции неправомерно отказал в удовлетворении требования продавца о расторжении этого договора.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
№ 16732/07  
Москва, 15 апреля 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой А.С., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление внешнего управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Проектно-ремонтно-строительная фирма «Надежда» Упшинского Д.В. о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.09.2007 по делу № А65-6899/2007-СГЗ-12 Арбитражного суда Республики Татарстан.

В заседании приняли участие представители заявителя — внешнего управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Проектно-ремонтно-строительная фирма «Надежда» Упшинского Д.В. (истца) Троценко А.А., Упшинский Д.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителей истца, Президиум установил следующее.

Внешний управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Проектно-ремонтно-строительная фирма «Надежда» (далее — общество «ПРСФ «Надежда», общество, предприятие) Упшинский Д.В. 03.04.2007 обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с требованиями к предпринимателю Гатауллину Н.З. (далее — предприниматель) о расторжении заключенного между ними договора от 27.07.2006 № 4 купли-продажи имущественного комплекса предприятия в составе перечисленных в приложении № 1 к договору объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Республика Та-

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

тарстан, Высокогорский район, село Константиновка, и о признании торгов от 27.07.2006 несостоявшимися.

В обоснование заявленных требований внешний управляющий обществом «ПРСФ «Надежда» сослался на то, что по условиям договора купли-продажи, заключенного на публичных торгах в соответствии с протоколом о результатах торгов от 27.07.2006 № 1, предприниматель (покупатель) обязан был оплатить проданное ему недвижимое имущество в установленный договором срок, не позднее 27.08.2006. Поскольку на дату подачи в арбитражный суд искового заявления имущество не было оплачено, общество (продавец) не передало его предпринимателю. Письмом от 13.10.2006 общество предложило предпринимателю подписать соглашение о расторжении договора. Предприниматель 22.03.2007 направил обществу встречное предложение о заключении дополнительного соглашения к договору, устанавливающего иные порядок и сроки расчетов за указанное имущество. Так как покупатель существенно нарушил условие договора об оплате имущества, продавец просил расторгнуть договор на основании пункта 2 статьи 450 и статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением от 07.06.2007 Арбитражный суд Республики Татарстан требование о расторжении договора купли-продажи от 27.07.2006 № 4 удовлетворил исходя из подпункта 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, признав неоплату предпринимателем приобретенного им на торгах имущества в течение длительного времени существенным нарушением условий договора; в удовлетворении требования о признании торгов несостоявшимися отказал.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 25.09.2007 решение суда первой инстанции в части удовлетворения требования о расторжении договора купли-продажи отменил и в удовлетворении этого требования отказал; в остальной части решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Отказывая в удовлетворении требования о расторжении договора купли-продажи, суд кассационной инстанции исходил из того, что условиями договора и законодательством не предусмотрено расторжения договора купли-продажи недвижимого имущества в связи с неоплатой покупателем стоимости проданного ему имущества. Суд не признал существенным нарушением условий договора неоплату предпринимателем имущества в установленный срок, а также указал на то, что на основании пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации общество вправе требовать от предпринимателя исполнения условия договора об оплате имущества.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.09.2007 внешний управляющий обществом «ПРСФ «Надежда» просит названный судебный акт отменить и оставить без изменения решение суда первой инстанции. Заявитель не согласен с выводом

## Постановления Президиума

суда кассационной инстанции о том, что неисполнение предпринимателем обязательства по оплате недвижимого имущества, предусмотренного договором купли-продажи от 27.07.2006 № 4, не может служить основанием к расторжению этого договора, и считает данный вывод не соответствующим законодательству и судебной арбитражной практике. Как полагает заявитель, неоплата покупателем имущества в срок, установленный Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и договором купли-продажи, является существенным нарушением договорного обязательства и основанием для расторжения договора в судебном порядке по требованию продавца.

В отзыве на заявление предприниматель просит оставить без изменения постановление суда кассационной инстанции как соответствующее действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей истца, Президиум считает, что обжалуемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене, решение суда первой инстанции — оставлению без изменения по следующим основаниям.

По результатам открытых торгов, проведенных 27.07.2006, между обществом «ПРСФ «Надежда» в лице его внешнего управляющего Упшинского Д.В. (продавцом) и предпринимателем (покупателем) заключен договор от 27.07.2006 № 4 купли-продажи недвижимого имущества, перечень которого содержался в приложении № 1 к этому договору. В соответствии с пунктом 3.2 договора оплата имущества должна была быть произведена покупателем в течение 30 календарных дней со дня подписания договора. Пунктом 2.1.1 договора предусматривалась передача имущества покупателю в пятидневный срок, исчисляемый со дня полной его оплаты.

Поскольку в установленный договором срок приобретенное недвижимое имущество предпринимателем оплачено не было, общество не передало его покупателю.

Неоплата имущества предпринимателем явилась основанием предъявления обществом в арбитражный суд требования о расторжении договора купли-продажи имущества.

Суд кассационной инстанции неправоммерно применил к спору положение пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что, если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты, поскольку в настоящем случае покупателю имущество передано не было, так как согласно договору купли-продажи от 27.07.2006 № 4 передача имущества могла быть осуществлена только после его оплаты.

Вывод суда кассационной инстанции о том, что неоплата предпринимателем проданного ему имущества в срок, установленный договором купли-продажи,



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

не является существенным нарушением условий договора и основанием для его расторжения, сделан без учета положений пункта 9 статьи 110 и статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), которые подлежат применению к спорным правоотношениям.

Поскольку реализация недвижимого имущества предприятия-должника, в отношении которого введено внешнее управление, направлена на удовлетворение требований кредиторов, Законом о банкротстве предусмотрен срок уплаты покупателем денежных средств за реализованное ему на торгах имущество должника.

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 и статьей 111 Закона о банкротстве при продаже части имущества предприятия-должника покупатель обязан уплатить цену продажи имущества, определенную на торгах, в срок, указанный в сообщении о проведении торгов, но не позднее чем через месяц с даты подведения итогов торгов.

Итоги торгов были подведены 27.07.2006, и в этот же день с победителем торгов — предпринимателем — был заключен договор купли-продажи имущества. Протокол о результатах торгов от 27.07.2006 № 1 подписан предпринимателем без замечаний. Сведения о составе имущества предоставлялись обществом (продавцом) организатору торгов — обществу с ограниченной ответственностью «Специализированное предприятие «Проведение аукционов, конкурсов, тендеров», разместившему их в установленном порядке в средствах массовой информации. Так как предприниматель (покупатель) не был лишен возможности своевременно ознакомиться с указанной информацией и договор купли-продажи содержал перечень проданного ему имущества, ссылка покупателя на неточность сведений о составе имущества не могла служить основанием для длительной неоплаты им этого имущества.

Упомянутый договор купли-продажи содержал условие об оплате имущества покупателем в срок, соответствующий сроку, предусмотренному Законом о банкротстве.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для расторжения договора по решению суда является существенное нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Поскольку неоплата предпринимателем (покупателем) имущества предприятия (продавца), находящегося на стадии банкротства, в срок, установленный заключенным между ними договором купли-продажи и Законом о банкротстве, являлась существенным нарушением договорного обязательства, суд кассационной инстанции неправоммерно отказал в удовлетворении требования продавца о расторжении этого договора.

## Постановления Президиума

При таких обстоятельствах обжалуемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права и подлежит отмене в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Так как решение суда первой инстанции соответствует материалам дела и законодательству, оно 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:

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.09.2007 по делу № А65-6899/2007-СГЗ-12 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.06.2007 по указанному делу оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

## **Обязательное страхование гражданской ответственности владельцев транспортных средств**

Если вред имуществу потерпевшего причинен двумя транспортными средствами (автомобилем и прицепом) под управлением причинителя вреда, гражданская ответственность за использование каждого из которых застрахована в обязательном порядке по самостоятельному договору (полису), страховая выплата должна осуществляться по каждому страховому полису исходя из степени взаимодействия транспортных средств в дорожно-транспортном происшествии и установленного предела страховой суммы.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13884/07 Москва, 18 марта 2008 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., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой А.С., Козловой О.А., Ксенофонтовой Н.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Григорьева Г.С. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 12.02.2007 по делу № А55-14274/2006, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2007 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 03.09.2007 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Ксенофонтовой Н.А., Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Григорьев Г.С. (далее — предприниматель) обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Росгосстрах-Поволжье» в лице филиала — Главного управления по Самарской области (далее — страховое общество, общество) о взыскании 200 000 рублей страховой выплаты в порядке обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств и 5000 рублей расходов на услуги адвокатов.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечен Додонов С.М.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 12.02.2007 в удовлетворении иска отказано.

## Постановления Президиума

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2007 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 03.09.2007 указанные судебные акты оставил без изменения.

Суды исходили из того, что, несмотря на участие в дорожно-транспортном происшествии нескольких транспортных средств и независимо от количества ударных взаимодействий, между ними имел место один страховой случай в отношении имущества одного потерпевшего (истца), поэтому признали правомерным отказ страхового общества (ответчика) от выплаты страхового возмещения на сумму, превышающую 120 000 рублей.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов предприниматель просит их отменить как не соответствующие нормам законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств и фактическим обстоятельствам дела. В частности, заявитель указывает на то, что вред причинен при эксплуатации двух транспортных средств (автомобиля и полуприцепа), ответственность владельца которых застрахована в порядке обязательного страхования по двум самостоятельным страховым полисам, поэтому наступило два страховых случая и страховая выплата по каждому из них должна производиться в размере 160 000 рублей исходя из того, что повреждены два принадлежащих предпринимателю транспортных средства (автомобиль и полуприцеп), а значит, имеются два потерпевших.

В отзыве на заявление страховое общество просит оставить названные судебные акты без изменения, полагая их законными и обоснованными, поскольку оно признало ущерб одним страховым случаем и произвело страховую выплату в соответствии с действующим законодательством.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового судебного акта о частичном удовлетворении искового требования по следующим основаниям.

В результате дорожно-транспортного происшествия, имевшего место 25.12.2005, повреждены принадлежащие предпринимателю автомобиль МАЗ и полуприцеп РАКТОН.

Согласно экспертным заключениям общества с ограниченной ответственностью «Самарское бюро оценки и экспертизы собственности» от 07.01.2006 № А-25/Р (ГО) и № А-26/Р (ГО) суммы ущерба составили: по автомобилю — 335 283 рубля, по полуприцепу — 226 836 рублей.

Виновным в дорожно-транспортном происшествии по приговору Беднодемьяновского районного суда Пензенской области от 05.04.2006 признан гражданин Додонов С.М., управлявший автомобилем «Вольво» с полуприцепом «Вольво».

Гражданская ответственность Додонова С.М. застрахована страховым обществом в порядке обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств при использовании автомобиля «Вольво» по полису от 24.09.2005 AAA № 0252910783, при использовании полуприцепа «Вольво» — по полису от 24.09.2005 AAA № 0252910784.

Общество признало дорожно-транспортное происшествие страховым случаем, наступившим при использовании автомобиля «Вольво», и произвело страховую выплату в размере 120 000 рублей на основании договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца этого автомобиля (полис AAA № 0252910783), однако отказалось признать повреждение транспортных средств предпринимателя вследствие эксплуатации полуприцепа «Вольво» и произвести страховую выплату по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельца этого полуприцепа (полис AAA № 0252910784).

Между тем отказ общества от страховой выплаты по полису AAA № 0252910784 не соответствует законодательству об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств и обстоятельствам причинения вреда.

Согласно статье 1 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее — Закон от 25.04.2002 № 40-ФЗ, Закон) страховым случаем признается наступление гражданской ответственности страхователя, иных лиц, риск ответственности которых застрахован по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу потерпевших при использовании транспортного средства, которое влечет за собой обязанность страховщика произвести страховую выплату.

Исходя из пункта 4 Правил обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 № 263, транспортным средством является также прицеп (полуприцеп и прицеп-роспуск), допущенный к участию в дорожном движении в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 4).

Участие в дорожном движении законодательство обуславливает обязанностью владельцев транспортных средств по страхованию гражданской ответственности за использование этих средств и установлением недопустимости их использования в случае неисполнения владельцами названной обязанности (статьи 3, 4 Закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ).

Обстоятельства дорожно-транспортного происшествия, усматриваемые из заключения эксперта отдела специальных экспертиз экспертно-криминалистического центра Управления внутренних дел Пензенской области от 20.01.2006 № 49, данного в рамках уголовного дела в отношении причинителя вреда, и из

## Постановления Президиума

приговора Беднодемьяновского районного суда Пензенской области от 05.04.2006, указывают на то, что в происшествии взаимодействовали между собой четыре транспортных средства (два автомобиля и два полуприцепа) и повреждения транспортным средствам предпринимателя причинены как автомобилем «Вольво» под управлением причинителя вреда, так и полуприцепом «Вольво».

Учитывая, что владельцем автомобиля «Вольво» и полуприцепа «Вольво» выполнена обязанность по страхованию гражданской ответственности вследствие использования транспортных средств и вред имуществу предпринимателя причинен посредством обоих этих средств, обязанность страхового общества произвести страховую выплату возникает по каждому страховому полису.

Объем ответственности (размер страховой выплаты) по каждому договору страхования определяется на основании оценки повреждений транспортных средств с учетом степени их взаимодействия в дорожно-транспортном происшествии и находится в пределах страховых сумм, предусмотренных статьей 7 Закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ в отношении объекта причинения вреда.

В данном случае повреждения, причиненные как автомобилю, так и полуприцепу предпринимателя, оценены в сумму, значительно превышающую определенные названной статьей Закона пределы страховой выплаты для возмещения вреда имуществу одного потерпевшего (120 000 рублей), поэтому для выплаты такой суммы по каждому страховому полису необходимо лишь установление факта причинения вреда обоими транспортными средствами, ответственность за использование которых застрахована страховым обществом.

Суды установили наличие ударных взаимодействий между четырьмя транспортными средствами, однако связали их с механизмом дорожно-транспортного происшествия, а не с наступающими правовыми последствиями в виде обязанности общества произвести предпринимателю страховую выплату и необоснованно поддержали отказ страхового общества в страховой выплате в сумме 120 000 рублей по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельца полуприцепа «Вольво», оформленному полисом от 24.09.2005 ААА № 0252910784.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Требование предпринимателя о страховой выплате за причинение полуприцепом «Вольво» вреда его автотранспортным средствам в размере 120 000 рублей, так же как и требование о возмещении расходов на оплату адвокатских услуг, обосновано и подлежит удовлетворению.

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

В части же взыскания страховой выплаты исходя из предела, предусмотренного Законом от 25.04.2002 № 40-ФЗ для возмещения вреда имуществу нескольких потерпевших (160 000 рублей), требование не может быть удовлетворено, поскольку владельцем обоих поврежденных транспортных средств (потерпевшим) является одно лицо.

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 Самарской области от 12.02.2007 по делу № А55-14274/2006, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2007 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 03.09.2007 по тому же делу отменить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Росгосстрах-Поволжье» в пользу индивидуального предпринимателя Григорьева Г.С. 120 000 рублей страховой выплаты, 5000 рублей в качестве компенсации за оплату услуг адвокатов, а также расходы по уплате государственной пошлины по исковому заявлению и апелляционной и кассационной жалобам.

В остальной части иска отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Неосновательное обогащение

При превышении субарендной платы над арендной в случаях незаключенности либо ничтожности договора субаренды статьи 1102 и 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие обязательства вследствие неосновательного обогащения, применению не подлежат.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1051/08 Москва, 8 апреля 2008 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., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой А.С., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Научно-терапевтический центр по профилактике и лечению психоневрологической инвалидности» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 15.08.2007 по делу № А40-13978/07-60/103 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 09.01.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители закрытого акционерного общества «ЦентрСервис 2001» (ответчика) — Шеховцов Д.С., Мильяченко Т.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М., а также объяснения представителей участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-терапевтический центр по профилактике и лечению психоневрологической инвалидности» (далее — ООО «НТЦ ПНИ», истец, субарендатор) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу «ЦентрСервис 2001» (далее — ЗАО «ЦентрСервис 2001», ответчик, арендатор) о взыскании 12 500 рублей неосновательного обогащения и 12 500 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент имущества города Москвы.



Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

Позже истцом было заявлено ходатайство об увеличении исковых требований в части взыскания основного долга до 2 806 981 рубля, в части взыскания процентов до 357 012 рублей.

В ходе судебного разбирательства истец уменьшил требования в части взыскания основного долга до 2 756 327 рублей 68 копеек за период с 01.04.2004 по 27.08.2006 и в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами до 295 791 рубля 74 копеек за период с 01.01.2006 по 30.06.2007.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.08.2007 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2007 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 09.01.2008 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора ООО «НТЦ ПНИ» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В отзыве на заявление ЗАО «ЦентрСервис 2001» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что указанные судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, ЗАО «ЦентрСервис 2001», являющееся арендатором нежилых помещений площадью 263,2 кв. метра, расположенных по адресу: Москва, Волоколамское шоссе, дом 15/22, по договору аренды от 11.06.2003 № 00-285, заключенному с Департаментом имущества города Москвы (далее — арендодатель), сдало эти помещения ООО «НТЦ ПНИ» по договору субаренды от 16.03.2004 на срок более года, а 16.12.2005 арендатор и субарендатор подписали новый договор со сроком субаренды менее года. При этом арендная плата в обоих договорах субаренды была более высокой, чем в договоре аренды, заключенном между арендатором и арендодателем. Соответствующую разницу как неосновательное обогащение, полученное арендатором за счет субарендатора, истец просил взыскать с ответчика.

## Постановления Президиума

Суд первой инстанции пришел к выводу о незаключении договора субаренды от 16.03.2004 в связи с отсутствием его государственной регистрации (пункт 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации) и неполучением согласия на субаренду арендодателя вопреки соответствующему условию договора аренды от 11.06.2003 № 00-285 и пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также о ничтожности договора субаренды от 16.12.2005 в связи со сдачей арендатором помещений в субаренду без согласия арендодателя.

Данные выводы судами вышестоящих инстанций признаны правильными.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из отчета научно-производственного общества «Эксперт» № 07/14 «Об оценке рыночной стоимости годовой ставки аренды нежилого помещения», согласно которому арендная плата, установленная по договору субаренды, не превысила обычных ставок аренды аналогичных помещений в данной местности. Как отметил суд, истец не доказал, что рыночная ставка аренды за пользование такими же помещениями ниже, чем согласованная сторонами в договорах субаренды. Суд также указал на отсутствие у истца права использовать помещения на условиях не рыночной, а льготной ставки аренды, примененной в договоре между арендатором и арендодателем.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, поскольку счел, что при наличии действующего договора аренды от 11.06.2003 № 00-285 и установленной данным договором ставки аренды, а также в связи с незаключенностью и ничтожностью договоров субаренды подлежат применению требования пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Кодекса, а также требования статьи 1103 Кодекса о применении названных требований к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке.

При этом суд апелляционной инстанции сделал вывод о наличии у ответчика неосновательного обогащения в виде дохода от разницы между суммой, полученной от субарендатора за пользование помещениями, и суммой арендных платежей, уплаченных им арендодателю.

Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции, так как пришел к выводу о том, что плата субарендатора за фактическое пользование помещениями не превысила обычных ставок, а следовательно, между арендатором и субарендатором не возникло обязательств вследствие неосновательного обогащения.

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

Выводы судов первой и кассационной инстанций являются законными и обоснованными. Поскольку договор субаренды от 16.03.2004 является незаключенным, а договор субаренды от 16.12.2005 — недействительным, к отношениям между истцом и ответчиком применяются соответственно правила пункта 2 статьи 167, пункта 1 статьи 1102, подпункта 1 статьи 1103 и пункта 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу указанных положений Гражданского кодекса Российской Федерации ответчик обязан вернуть истцу полученную от него сумму арендных платежей, а истец как лицо, неосновательно временно пользовавшееся помещением, законным арендатором которого являлся ответчик, обязан возместить ему то, что оно сберегло вследствие такого пользования по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

В подписанных сторонами договорах субаренды указаны соответствующие ставки аренды за соответствующие помещения. Тем самым стороны оценили пользование этими помещениями. Представленный ответчиком в качестве доказательства отчет научно-производственного общества «Эксперт» № 07/14 «Об оценке рыночной стоимости годовой ставки аренды нежилого помещения» подтверждает, что установленная сторонами ставка аренды не превысила обычных ставок аренды аналогичных помещений в данной местности. Каких-либо доказательств, опровергающих это, истцом не приведено.

Таким образом, отношения сторон свидетельствуют об отсутствии неосновательного обогащения у ответчика, равно как и у истца, поскольку плата за субаренду уплачивалась и принималась по взаимному согласию сторон.

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 суда первой инстанции Арбитражного суда города Москвы от 15.08.2007 по делу № А40-13978/07-60/103 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 09.01.2008 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Научно-терапевтический центр по профилактике и лечению психоневрологической инвалидности» оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Сайт как объект авторских прав

В соответствии с Законом Российской Федерации «Об авторском праве и смежных правах» контент сайта как составное произведение может охраняться от использования его без разрешения правообладателя.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 255/08 Москва, 22 апреля 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой А.С., Козловой О.А., Моисеевой Е.М., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «ИНСИ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ставропольского края от 02.05.2007 по делу № А63-14046/2006-С1 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.09.2007 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — закрытого акционерного общества «ИНСИ» (истца) — Кандаков Ф.Е., Шамонин Д.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Архитектурно-строительная компания-5» (ответчика) — Пашенко С.И.;

от закрытого акционерного общества «Южстальконструкция» (третьего лица) — Уваров А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также выступления представителей лиц, участвующих в деле, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «ИНСИ» (далее — общество «ИНСИ») обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Архитектурно-строительная компания-5» (далее — общество «НПО «АСК-5») о взыскании 1 000 000 рублей компенсации за нарушение авторских прав на содержимое (контент) сайта истца [www.insi.ru](http://www.insi.ru) и 75 431 рубля 40 копеек судебных издержек.

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2008

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены некоммерческое партнерство «Группа компаний «Ставрополье» (далее — компания «Ставрополье») и закрытое акционерное общество «Южстальконструкция» (далее — общество «ЮСК»).

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 02.05.2007 в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 17.09.2007 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора общество «ИНСИ» просит их отменить, ссылаясь на неправильное толкование и применение судами статей 7, 14, 16 Закона Российской Федерации от 09.07.1993 № 5351-1 «Об авторском праве и смежных правах» (далее — Закон об авторском праве), и передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление общество «НПО «АСК-5» просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Общество «ИНСИ» является владельцем сайта [www.insi.ru](http://www.insi.ru), который используется им для целей рекламы товаров и оказываемых услуг.

Часть контента сайта общества «ИНСИ», по утверждению истца, была размещена на сайте [www.ask-5.ru](http://www.ask-5.ru). Администратором указанного домена и владельцем сайта [www.ask-5.ru](http://www.ask-5.ru) является общество «ЮСК», а общество «НПО «АСК-5» (ответчик) использует сайт для рекламы, оповещая одновременно о принадлежности именно ему авторских прав на данный сайт. Разработка дизайна и программного обеспечения содержимого сайта [www.ask-5.ru](http://www.ask-5.ru) осуществлялась компанией «Ставрополье» согласно договору от 01.11.2005 № 28-2005.

Считая такое использование своего сайта нарушением исключительных прав, общество «ИНСИ» обратилось в арбитражный суд и исходя из характера нарушения просило взыскать компенсацию в размере 1 000 000 рублей.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, считая, что контент сайта [www.insi.ru](http://www.insi.ru) не является объектом авторского права и истец не доказал возникновения у него исключительных прав на этот сайт как на служебное произведение.

## Постановления Президиума

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, а также признал: сайты общества «НПО «АСК-5» и общества «ИНСИ» не являются оригинальными, основаны на общеизвестных элементах, имеющих информационный характер; сходство между ними вытекает из единства информации и фактов, заложенных в содержание контента сайта. Кроме того, по мнению суда кассационной инстанции, на сайте истца отсутствуют произведения, являющиеся объектами авторского права.

Между тем названные выводы основаны на неправильном толковании и применении судами норм Закона об авторском праве.

Суды не учли, что сайт общества «ИНСИ» состоит из специально подобранных и расположенных определенным образом материалов (текстов, рисунков, фотографий, чертежей, аудиовизуальных произведений и т.д.), которые могут быть использованы с помощью компьютерной программы (компьютерного кода), являющейся элементом сайта. Эта комбинация, по выражению специалистов в области программирования, является контентом сайта.

В соответствии с пунктом 3 статьи 7 Закона об авторском праве к объектам авторского права относятся составные произведения, представляющие собой по подбору или расположению результат творческого труда.

Истец настаивал на охраноспособности сайта как своего составного произведения.

Дизайнерское решение WEB-сайта, в том числе оформление разделов сайта с учетом требований истца, указанных в техническом задании, к их графическому, цветовому, аудиовизуальному отображению, организации совокупности данных (статей, рисунков, чертежей и т.д.), подобранных и систематизированных определенным образом, было разработано обществом с ограниченной ответственностью «АРБ-Консалтинг» (далее — общество «АРБ-Консалтинг») во исполнение обязательств по договору на создание сайта от 30.06.2005 № 84/1, заключенному с обществом «ИНСИ». В соответствии с условиями договора материалы для изготовления WEB-сайта представлялись заказчиком, а подготавливались его сотрудниками (руководителем отдела рекламы Лейкиным Д.А. и креативным дизайнером отдела рекламы Важениным Д.В.).

Первый этап работ над созданием сайта общества «ИНСИ» проводился в порядке выполнения служебного задания его работниками Лейкиным Д.А. и Важениным Д.В. и представлял собой подбор необходимых материалов (текстов, фотографий, чертежей и т.п.) и разработку технического задания на создание сайта. О выполнении этого этапа свидетельствуют приказ от 11.11.2005 № 45, трудовые договоры с указанными лицами, отчет о выполнении служебного задания по приказу № 45, макеты изображений рекламируемой продукции. Исключительные права на результат работ согласно условиям трудовых договоров, заключенных обществом «ИНСИ» с названными работниками, принадлежат работодателю.

Второй этап создания сайта общества «ИНСИ» осуществлялся обществом «АРБ-Консалтинг» во исполнение договора от 30.06.2005 № 84/1. По условиям договора (пункт 13) исключительные права на созданное произведение передавались заказчику.

При таких обстоятельствах обществу «ИНСИ» в соответствии со статьями 14, 30, 33 Закона об авторском праве принадлежит исключительное право на контент сайта [www.insi.ru](http://www.insi.ru), в том числе право использовать произведение и запрещать любое использование его другими лицами без согласия правообладателя.

Однако суды признали отсутствие уникальности, неповторимости и новизны элементов данного сайта, сослались на недоказанность творческой деятельности при его создании, в результате чего сайту как объекту авторского права истца отказано в охране.

Суды, не оценивая сайт в целом как составное произведение, фактически рассматривали лишь один из элементов контента (тексты, размещенные на сайте), также признав их неохраноспособными; оценка других элементов контента (дизайна сайта, рисунков, фотографий) в оспариваемых судебных актах не представлена. Вопросы о том, какие элементы сайта истца использовались ответчиком и в каком объеме, судами также не исследовались.

Кроме того, согласно статье 11 Закона об авторском праве автору сборника и других составных произведений (составителю) принадлежит авторское право на осуществленный им подбор или расположение материалов, представляющих результат творческого труда (составительство).

Ссылаясь на невозможность охраны контента, ответчик не представил доказательств того, что элементы контента сайта истца (тексты, рисунки, чертежи) не являются результатом творческой деятельности работников общества «ИНСИ» или общества «АРБ-Консалтинг».

Поскольку в соответствии со статьей 11 Закона об авторском праве авторское право составителя не препятствует другим лицам осуществлять самостоятельный подбор или расположение тех же материалов для создания своих составных произведений, суд должен был проверить, может ли сайт ответчика, созданный третьим лицом по договору с обществом «ЮСК», считаться самостоятельным составным произведением, созданным путем иного подбора или расположения тех же материалов, или при его создании заимствована (скопирована) существенная часть составного произведения, права на которое принадлежат обществу «ИНСИ».

Суды не исследовали представленные истцом приложения к протоколам осмотра нотариусом сайтов общества «ИНСИ» и общества «НПО «АСК-5» на наличие в них сходства или различий, не дали оценки заявлению компании «Ставрополье», подтвердившей использование на сайте ответчика ряда разделов сайта истца, не выяснили характера использования и наличия разрешения правообладателя на такое использование.

#### Постановления Президиума

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты на основании пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для исследования указанных обстоятельств.

При новом рассмотрении спора в случае установления судом факта использования ответчиком сайта истца без разрешения последнего для определения суммы подлежащей взысканию компенсации следует исходить из положения статьи 49 Закона об авторском праве о том, что компенсация подлежит взысканию, если доказан факт правонарушения независимо от наличия или отсутствия убытков, а также если ответчик не докажет отсутствия своей вины в этом нарушении.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 02.05.2007 по делу № А63-14046/2006-С1 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.09.2007 по тому же делу отменить.

Дело направить в Арбитражный суд Ставропольского края на новое рассмотрение.

*Председательствующий А.А. Иванов*