



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9798/12

Москва

15 января 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Елена-М» о пересмотре в порядке надзора постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.04.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2012 по делу № А33-18187/2011 Арбитражного суда Красноярского края.

В заседании приняли участие представители индивидуального предпринимателя Корсакова О.А. (ответчика) – Крылова Э.В., Цих С.Э.

Общество с ограниченной ответственностью «РД-сервис» обратилось с ходатайством о процессуальном правопреемстве, в котором просило заменить общество с ограниченной ответственностью «Елена-М» на его правопреемника – общество с ограниченной ответственностью «РД-сервис».

Рассмотрев данное ходатайство и представленные документы, Президиум на основании части 1 статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в удовлетворении ходатайства отказал.

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

Индивидуальный предприниматель Корсаков Олег Анатольевич (субарендодатель; далее – предприниматель) и общество с ограниченной ответственностью «Строй Финанс» (субарендатор; далее – общество «Строй Финанс») заключили предварительный договор от 01.11.2008 № 107 субаренды нежилых помещений (далее – предварительный договор субаренды; спорный договор).

Пунктом 1.1 данного договора стороны предусмотрели, что его предметом является обязательство заключить в будущем долгосрочный договор субаренды нежилых помещений площадью 628 кв. метров и 52 кв. метра, расположенных на 1-м этаже нежилого здания – торгово-развлекательного комплекса, находящегося по адресу: г. Красноярск, ул. Молокова, д. 56, стр. 1 (далее – объект недвижимости).

На момент заключения предварительного договора субаренды объект недвижимости в эксплуатацию введен не был, право собственности на него зарегистрировано также не было.

Пунктом 1.3 предварительного договора субаренды (в редакции дополнительного соглашения от 02.11.2008 № 2) было установлено, что помещения находятся во временном владении и пользовании у субарендодателя (предпринимателя) согласно предварительному договору аренды от 01.07.2008 № 2/2008, заключенному между обществом с ограниченной ответственностью «Аренда» и предпринимателем. Помещения, передаваемые на праве субаренды, являются торговой площадью, имеют торговый зал, используемый для совершения сделок розничной купли-продажи товаров, в котором находится оборудование, предназначенное для выкладки, демонстрации товаров, проведения денежных расчетов и обслуживания покупателей.

Исходя из подпункта 2.1.2 предварительного договора субаренды, он является актом приема-передачи помещений. Начисление арендной платы производится с даты подписания данного договора.

Стороны также согласовали размер платы (с учетом изменений, сделанных на основании дополнительных соглашений от 01.11.2008 № 1, от 02.11.2008 № 2, от 01.01.2009 № 3, от 01.02.2009 № 4).

Общество «Строй Финанс» с марта по июль 2009 года перечислило предпринимателю платежи в общей сумме 575 450 рублей.

Предприниматель и общество «Строй Финанс» 30.06.2009 подписали соглашение о расторжении предварительного договора субаренды. В соответствии с актом от 30.06.2009 субарендатор передал субарендодателю арендуемые помещения в состоянии, позволяющем их нормальную эксплуатацию.

Объект недвижимости введен в эксплуатацию 31.08.2009. Право собственности на него 17.03.2010 зарегистрировано за обществом с ограниченной ответственностью «УНИТОРГ».

Обществом «Строй Финанс» на основании договора уступки прав (требования) от 15.06.2010 были уступлены обществу «Елена-М» права

кредитора на требование неосновательно перечисленных предпринимателю денежных средств в общей сумме 575 450 рублей.

Ссылаясь на то, что никаких оснований для перечисления спорной суммы не имелось и предприниматель до настоящего времени неосновательно приобретенные средства не вернул, общество «Елена-М» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском о взыскании 575 450 рублей неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 19.01.2012 иск удовлетворен.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.04.2012 решение суда первой инстанции отменено; в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 20.06.2012 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Елена-М» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, оставить без изменения решение суда первой инстанции.

В отзыве на заявление предприниматель просит обжалуемые судебные акты оставить в силе как соответствующие действующему законодательству.

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

Удовлетворяя исковое требование, суд первой инстанции исходил из того, что на момент заключения предварительного договора субаренды

объект недвижимости, в котором располагались арендуемые помещения, как объект гражданского оборота (статья 128 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – Кодекс) не существовал, следовательно, возмездное пользование (обязательный признак арендных отношений) данным объектом было невозможно, основной договор субаренды заключен не был, обязанность по оплате пользования имуществом у общества «Строй Финанс» не возникла, поэтому основания для получения предпринимателем спорной денежной суммы не имелось.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд апелляционной инстанции, поддержанный судом кассационной инстанции, исходил из того, что на стороне ответчика неосновательное обогащение не возникло в силу того, что оплата была произведена обществом «Строй Финанс» на основании предварительного договора субаренды, названное общество использовало переданные ему помещения для дальнейшей отделки. Кроме того, в деле отсутствуют доказательства того, что общество «Строй Финанс» не использовало помещения в целях, предусмотренных предварительным договором субаренды.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции о том, что полученная по договору плата за пользование помещениями не отвечает признакам неосновательного обогащения. Кроме того, суд отметил, что истцом в настоящем деле не заявлен иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Президиум считает вывод судов апелляционной и кассационной инстанций об отсутствии оснований для взыскания с предпринимателя неосновательного обогащения обоснованным по следующим основаниям.

В силу положений пункта 1 статьи 429 Кодекса по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на

условиях, предусмотренных предварительным договором. Соответственно, предварительный договор не может устанавливать для сторон каких-либо иных обязательств, в том числе обязанности передать имущество или обязанности производить платежи за пользование им.

При этом правила статьи 429 Кодекса не требуют того, чтобы имущество, являющееся предметом будущего договора, существовало на момент заключения предварительного договора. Согласно пункту 3 этой статьи предварительный договор должен лишь содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

Вместе с тем, как следует из условий заключенного сторонами предварительного договора субаренды и обстоятельств, связанных с его исполнением, несмотря на свое название, этот договор помимо обязанности сторон заключить в будущем договор субаренды устанавливал непосредственную обязанность предпринимателя передать обществу «Строй Финанс» во владение соответствующие помещения для целей их последующей отделки и обязанность последнего вносить плату за период такого владения.

Пунктом 3 статьи 421 Кодекса предусмотрено, что стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Таким образом, заключенный сторонами спорный договор фактически являлся смешанным договором, содержащим не только условия предварительного договора субаренды нежилых помещений, но и условия о передаче этих помещений во владение будущему субарендатору

в специально оговоренных целях для выполнения отделочных работ и о внесении им платы.

Действующее гражданское законодательство не содержит норм, запрещающих передавать помещения в не введенном в эксплуатацию здании для их отделки и ремонта.

Действующему законодательству также не противоречит установленная условиями спорного договора обязанность будущего субарендатора вносить плату за период нахождения помещений в его владении.

Как усматривается из условий спорного договора, заключая его, стороны исходили из необходимости выполнения обществом «Строй Финанс» отделочных работ в расположенных в не введенном в эксплуатацию здании помещениях, которые он намеревался взять в субаренду. Все условия этого договора, включая условие о плате, установлены по соглашению сторон и, устанавливая их, стороны очевидно исходили из того, что они отвечают их интересам и что обязанность одной стороны передать эти помещения во владение контрагента для выполнения необходимых работ корреспондирует обязанности контрагента вносить за них плату.

Поскольку, как следует из материалов дела, предприниматель выполнил предусмотренную спорным договором обязанность и передал помещения во владение общества «Строй Финанс», а общество вносило определенную договором плату, основания, предусмотренные главой 60 Кодекса, для удовлетворения требования истца о возврате ответчиком этой платы как неосновательного обогащения отсутствуют.

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:

постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.04.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2012 по делу № А33-18187/2011 Арбитражного суда Красноярского края оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Елена-М» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов