

Глава 1

Недействительность сделок и проблема обеспечения стабильности гражданского оборота

1. Суд указал, что приватизационные сделки, совершенные с нарушением требований законодательства о приватизации, могут быть не только оспоримыми, но и ничтожными (Постановление Президиума ВАС РФ от 18 октября 2005 г. № 5983/05)

Фонд имущества г. Москвы и ООО «Торговый дом „Дружба-Универсал“» совершили сделку приватизации, оформленную договором купли-продажи от 30 января 1997 г. № 9911. Департамент имущества г. Москвы обратился в суд с иском к указанным лицам о признании недействительной в силу ее ничтожности указанной сделки приватизации и применении последствий ее недействительности в виде обязанности ответчика возвратить в государственную собственность г. Москвы нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 15, стр. 1, общей площадью 1255,2 кв. м, и обязанности Департамента имущества г. Москвы возвратить денежные средства, уплаченные по договору.

Решением суда первой инстанции от 16 сентября 2004 г. в удовлетворении исковых требований было отказано. Постановлением апелляционного суда от 22 декабря 2004 г. решение суда было оставлено без изменения. Суд кассационной инстанции постановлением от 1 апреля 2005 г. оставил названные судебные акты без изменения.

Суды отказали в удовлетворении исковых требований на основании пропуска истцом годичного срока исковой давности, установленного п. 2 ст. 181 ГК РФ, поскольку пришли к выводу, что в силу п. 2, 3 ст. 30 Закона Российской Федерации от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации»¹ (далее — Закон о приватизации) договор купли-продажи от 30 января 1997 г. № 9911 являлся оспоримой сделкой.

Департамент имущества г. Москвы обратился в суд надзорной инстанции с заявлением о пересмотре судебных актов трех инстанций.

Суд надзорной инстанции пришел к следующему. Выводы судов об оспоримости сделки приватизации, оформленной договором купли-продажи от 30 января 1997 г. № 9911, были сделаны без учета требований гражданского законодательства относительно квалификации сделок в качестве ничтожных или оспоримых. Согласно п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Исходя из ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения. В соответствии с п. 2 ст. 30 Закона о приватизации сделки приватизации, заключенные с нарушением этого закона, признаются недействительными в порядке, установленном законодательством РФ.

Суд надзорной инстанции указал, что сделки приватизации государственного имущества в зависимости от оснований для признания их недействительными могут быть ничтожными либо оспоримыми. Специальных оснований для признания сделок приватизации оспоримыми ст. 30 Закона о приватизации не содержит. Сделка приватизации, совершенная без конкурса или аукциона, оформленная как прямая продажа государственного имущества, нарушает ст. 15 Закона о приватизации и в силу этого является ничтожной.

С учетом вышеизложенного суд надзорной инстанции постановил отменить судебные акты трех инстанций и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

¹ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 27. Ст. 927.



Комментарий

В этом деле затрагивается важный теоретический и практический вопрос — создает ли недействительная сделка последствия для сторон, изменяющие их имущественное положение. Тут выявляется определенное противоречие. С одной стороны, недействительная, в том числе и ничтожная, сделка не должна создавать таких последствий. Однако если встать на такую позицию, то это нанесет существенный вред стабильности гражданского оборота. Соответственно, в законодательстве предусмотрен формальный ограничитель — срок исковой давности. После истечения этих сроков даже ничтожная сделка изменяет имущественное положение сторон, т.е., не изменяясь по форме и содержанию, становится полноценной сделкой.

Интерес представляет также толкование судом надзорной инстанции положений Закона о приватизации. Суды трех инстанций сочли, что по этому закону сделки, совершенные с нарушением его требований, являются оспоримыми. Суд надзорной инстанции уточнил это понимание, посчитав, что формулировки указанного закона допускают признание сделок о приватизации ничтожными. Такой подход расширяет круг оснований для признания приватизационных сделок недействительными. Однако суд справедливо счел, что требования практической целесообразности должны тут перевешивать, тем более что в рассматриваемом случае восстановление положения сторон было вполне возможно — возврат полученного имущества и уплаченных за него денежных средств. Такой подход суда позволяет более эффективно бороться с подобным нарушением Закона о приватизации, как совершение сделки приватизации без конкурса или аукциона.

2. Суд не согласился с истцом, что в договор на поставку и потребление электроэнергии следовало внести изменения в связи с признанием договоров энергоснабжения недействительными и существенным изменением обстоятельств (Постановление Президиума ВАС РФ от 13 сентября 2005 г. № 11096/04)

ОАО «Ульяновскэнерго» (далее — общество) заключило с ФГУП «Куйбышевская железная дорога» (далее — предприятие) договор от 25 января 2000 г. № 69 на поставку и потребление электрической энергии. Общество также заключило несколько договоров с потребителями, не имеющими собственных сетей и принимающих устройств и получающих электроэнергию через предприятие. В дальнейшем общество обратилось в суд с заявлением о понуждении предприятия

к внесению изменений в вышеуказанный договор, а именно: в приложение № 2 «Объем отпуска электрической энергии и мощности» посредством увеличения объема электроэнергии, отпускаемой предприятию (абоненту), и в приложение № 4 «Перечень мест установки электросчетчиков и применяемых тарифов, по которым производится расчет за отпущенную электроэнергию» посредством внесения в перечень дополнительных точек учета.

Определением от 17 октября 2003 г. была произведена замена предприятия (ответчика) на ОАО «Российские железные дороги» (далее — железная дорога). Решением суда первой инстанции от 25 ноября 2003 г. в удовлетворении иска было отказано в связи с отсутствием оснований изменения договора от 25 января 2000 г. № 69, предусмотренных пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ, поскольку общество не представило доказательств, подтверждающих существенное нарушение железной дорогой условий договора, которое повлекло для него такой ущерб, что оно в значительной степени лишается того, на что было вправе рассчитывать при заключении договора. Кроме того, суд указал и на отсутствие оснований для изменения договора, предусмотренных п. 1 и 2 ст. 451 ГК РФ.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 27 февраля 2004 г. решение было отменено, исковое требование было удовлетворено. Суд кассационной инстанции постановлением от 1 июня 2004 г. постановление апелляционной инстанции оставил без изменения.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, сославшись на п. 4 ст. 451 ГК РФ, указали, что изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. Кроме того, суды этих инстанций сочли, что расторжение спорного договора энергоснабжения противоречило общим интересам, так как у потребителей энергии (третьих лиц по делу) отсутствовало оборудование, необходимое для непосредственного присоединения к сетям общества, и энергоснабжение их было возможно только через предприятие, к сетям которого непосредственно были присоединены сети потребителей.

В заявлении, поданном в надзорную инстанцию, железная дорога просила отменить судебные акты, ссылаясь на необоснованное применение ст. 450, 451 ГК РФ в связи с недоказанностью наличия

в совокупности всех условий, являющихся основанием для внесения изменений в договор при существенном изменении обстоятельств. Железная дорога сослалась также на то, что она не осуществляет деятельности по поставке электрической энергии, а лишь оказывает услуги обществу по транспортировке электрической энергии ее потребителям, и поэтому внесение изменений в спорный договор было неправомерно.

Суд надзорной инстанции установил по делу следующие обстоятельства и пришел к следующим выводам. По его мнению, удовлетворив заявленное обществом требование и обязав железную дорогу внести в договор изменения, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли конкретных обстоятельств спора и неправильно применили нормы права. Существенным изменением обстоятельств, являющихся основанием для изменения спорного договора, суды сочли признание недействительными (ничтожными) договоров энергоснабжения, заключенных между обществом и потребителями, в связи с их несоответствием требованиям ст. 539 ГК РФ.

Суд надзорной инстанции в связи с этим обратил внимание на следующее. Согласно п. 2 ст. 451 ГК РФ в том случае, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п. 4 этой статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Соответственно, как отметил суд надзорной инстанции, общество, заключая спорный договор, знало об отсутствии у потребителей энер-

гопринимающих устройств, присоединенных к его сетям, поскольку передача им электроэнергии производилась через сети предприятия. Структуру договорных отношений общество выбрало добровольно. Иски о признании недействительными договоров энергоснабжения, заключенных с потребителями, были предъявлены обществом в связи с неисполнением последними обязательств по оплате потребленной электроэнергии. Указанные обстоятельства спора свидетельствовали о том, что сторона, заинтересованная во внесении изменений в договор, не проявила осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота.

Истец также не доказал нарушения соотношения имущественных интересов сторон при исполнении спорного договора без изменения его условий. Напротив, в случае изменения условий договора железная дорога должна была оплачивать не потребленную ею электрическую энергию.

Согласно п. 3.1, 3.2 устава общества основной целью и видами его деятельности являлось получение прибыли за счет поставки (продажи), передачи электрической и тепловой энергии (и других видов деятельности). А в соответствии с п. 1 ст. 2 ГК РФ предпринимательская деятельность осуществляется на свой риск. Следовательно, по мнению суда, риск изменения обстоятельств должна была нести заинтересованная в изменении спорного договора сторона, в данном случае — общество.

Соответственно, суд надзорной инстанции пришел к выводу, что в связи с отсутствием одновременно четырех необходимых условий изменения договора спорный договор не мог быть изменен на основании п. 4 ст. 451 ГК РФ. С учетом вышеизложенного суд надзорной инстанции постановил судебные акты апелляционной и кассационной инстанций отменить, а решение суда первой инстанции отставить без изменения.

Комментарий

В рассматриваемом деле представляет интерес подход суда к вопросу, какие именно последствия должно влечь признание договора недействительным. Казалось бы, суд мог просто сослаться на последствия недействительности договора, предусмотренные п. 2 ст. 167 ГК РФ. Согласно этой норме при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Истец в этом деле ссылаясь не только на факт признания судом недействительными договоров энергоснабжения, противоречивших ст. 539 ГК РФ. Иск был во многом обоснован якобы имевшим место существенным изменением обстоятельств. Тем не менее по существу исследуемые судом обстоятельства были, несомненно, связаны с вопросами последствий изменений или отмены договора, признания его недействительным.

Совершенно справедливо суд обратился к тому, что предпринимательская деятельность осуществляется на свой риск. Если заключенный договор привел предпринимателя к последствиям, которых тот не желал, то это не означает, что имел место порок воли. Воля предпринимателя была направлена на достижение одной цели, но в результате наступили иные последствия. В этом и заключается риск осуществления предпринимательской деятельности.

Существенный вопрос, на который также обратил внимание суд, — это практическая целесообразность изменения имущественного положения участников гражданского оборота, а тем более их возвращение к первоначальному положению. Это обстоятельство играет важнейшую роль при определении последствий недействительности сделки. Как видно, в рассматриваемом случае суд пришел к выводу, что внесение изменений в спорный договор нецелесообразно.

3. Истец не смог доказать в суде, в чем именно заключается нарушение его прав. Соответственно, суд прекратил производство по требованию о признании не Достоверной оценки прав аренды. Суд также счел, что спорная сделка не могла быть признана недействительной, так как оценка прав аренды носила рекомендательный характер (Постановление Президиума ВАС РФ от 12 июля 2005 г. № 3497/05)

Между ФГУЭП «Эфес» (далее — эксплуатационное предприятие) как арендодателем при участии и с согласия Минимущества России и ООО «Международное академическое агентство „Наука“» (далее — арендатор, академическое агентство) был заключен договор аренды от 22 сентября 2000 г. № 01-30/230. По условиям п. 1.1 договора арендодатель передал, а арендатор принял в аренду помещения площадью 40 874 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, 90/2, для использования в качестве гостиничного комплекса. Это недвижимое имущество являлось федеральной собственностью, закрепленной за арендодателем на праве хозяйственного ведения. В п. 4.1 договора стороны, сославшись на акт оценки (приложение № 2

к договору), установили, что арендная плата составляет 745 300 долл. США в год. Акт оценки и отчет об оценке рыночной стоимости прав аренды указанных помещений был подготовлен независимым экспертом — ООО «Консультационная фирма „Ад хок“» (далее — консультационная фирма) по заказу эксплуатационного предприятия.

По договору купли-продажи от 20 ноября 2002 г. ООО «Строительная компания „Эльгида“» (далее — строительная компания) приобрело у ООО «Вертон-лизинг», купившего здание гостиничного комплекса «Спорт» на аукционе, названный комплекс в собственность, а в дальнейшем продало часть его помещений: площадью 8366,8 кв. м — обществу «Частное право Н-аудит» и площадью 10 141,3 кв. м — компании «Амираль Б.В.» (Нидерланды).

Строительная компания обратилась в суд с иском к консультационной фирме и к эксплуатационному предприятию о признании недействительным составленного консультационной фирмой отчета от 4 сентября 2000 г. № 91/4-2000 об оценке рыночной стоимости прав аренды помещений гостиничного комплекса «Спорт», расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, 90/2.

Решением суда первой инстанции от 3 ноября 2003 г. указанный отчет был признан недействительным, в иске к эксплуатационному предприятию было отказано. Постановлением суда апелляционной инстанции от 5 января 2004 г. решение было оставлено без изменения. Суд кассационной инстанции постановлением от 1 марта 2004 г. решение и постановление отменил, дело передал на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела строительная компания, уточнив предмет иска, просила признать недостоверной величину рыночной стоимости прав аренды гостиничного комплекса «Спорт» в размере 745 300 долл. США в год, установленную в отчете об оценке от 4 сентября 2000 г. № 91/4-2000, и признать в связи с этим недействительным договор аренды его помещений площадью 40 874 кв. м от 22 сентября 2000 г. № 01-30/230, заключенный между эксплуатационным предприятием и академическим агентством.

К участию в деле в качестве ответчика судом было привлечено академическое агентство; в качестве третьих лиц были привлечены Минимущество России, ООО «Частное право Н-аудит» и компания «Амираль Б.В.».

Решением суда первой инстанции от 1 сентября 2004 г. исковые требования были удовлетворены. Постановлением суда апелляци-

онной инстанции от 7 сентября 2004 г. решение было оставлено без изменения. Суд кассационной инстанции постановлением от 21 декабря 2004 г. оставил решение от 1 июля 2004 г. и постановление от 7 сентября 2004 г. без изменения.

В заявлении, поданном в суд надзорной инстанции, академическое агентство просило отменить судебные акты трех инстанций, ссылаясь на неправильное толкование судами норм Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹ (далее — Закон об оценочной деятельности).

Суд надзорной инстанции пришел к следующим выводам по делу. Рассматривая спор в части требования истца о признании недостоверной величины рыночной стоимости прав аренды гостиничного комплекса «Спорт» в размере 745 300 долл. США в год, определенной консультационной фирмой в отчете об оценке, суды не учли следующего. Исходя из ч. 2 ст. 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого объекта, спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, определенном законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность.

Действующее законодательство (ст. 11, 12 ГК РФ) допускает защиту гражданских прав в тех случаях, когда создается угроза их нарушения. Предъявление и рассмотрение судом самостоятельного требования об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, содержащейся в отчете об оценке, возможно в том случае, если заключение оценщика является обязательным при совершении сделок для определенных лиц в соответствии с законодательством РФ. При этом требование может быть заявлено тем лицом, для которого эта оценка является обязательной, если оно считает, что при заключении сделки его права могут быть нарушены. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора.

Как установил суд надзорной инстанции, истец в заключении оспариваемого договора аренды участия не принимал, поскольку на

¹ СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

тот момент не был собственником помещений. После совершения сделки и при отсутствии обязанности заключить сделку по цене, равной величине рыночной стоимости объекта, определенной в отчете оценщика, достоверность такой оценки могла быть проверена судом только путем процессуальной оценки отчета оценщика как одного из доказательств по делу в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ. Следовательно, у судов отсутствовали правовые основания для рассмотрения в самостоятельном порядке указанного требования. При таких обстоятельствах производство по делу в части требования истца о признании недостоверной величины рыночной стоимости прав аренды гостиничного комплекса «Спорт», установленной в акте оценки, подлежало прекращению.

Суд надзорной инстанции также отметил, что, рассмотрев требование истца о признании недействительным договора аренды от 22 сентября 2000 г. № 01-30/230, суды его удовлетворили, сославшись на недостоверность величины рыночной стоимости прав аренды, принятой сторонами в качестве цены данного договора. Однако такой вывод судов не был основан на законе. Статьей 8 Закона об оценочной деятельности предусмотрена обязательность проведения оценки объектов, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. В соответствии со ст. 12 указанного закона итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, определенном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное. Таким образом, как подчеркнул суд надзорной инстанции, спорная оценка права аренды законодательством в качестве обязательной не была предусмотрена. Соответственно, с учетом действия принципа свободы договора (п. 1 ст. 1 ГК РФ) следовало, что содержащаяся в отчете итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки являлась лишь рекомендуемой ценой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Суд подчеркнул, что доводы истца о недостоверности (заниженности) итоговой величины рыночной стоимости прав аренды и ссылка в подтверждение этого обстоятельства на отчет об оценке № Н-305301, проведенный по его заказу другим оценщиком, не могли быть приняты во внимание, поскольку в отношении оспариваемого договора аренды действующим законодательством не было предусмотрено его

заключение по цене, равной величине рыночной стоимости прав аренды, определенной в отчете об оценке, хотя в данном случае именно по такой цене и была совершена сделка. А процессуальная оценка указанных отчетов как доказательств по делу не проводилась.

Таким образом, как указал суд, условие о размере арендной платы, содержащееся в договоре аренды от 22 сентября 2000 г. № 01-30/230, отражало волю заключивших его сторон, не нарушало прав истца и являлось действительным, а у судов трех инстанций отсутствовали правовые основания для применения ст. 168 ГК РФ и признания названного договора недействительным.

С учетом вышеизложенного суд надзорной инстанции постановил отменить судебные акты трех инстанций, в части требования о недостоверности рыночной стоимости гостиницы производство прекратить, а в остальной части требований отказать.



Комментарий

Как нередко бывает при предъявлении требования о признании договора недействительным, истец стремится таким путем не столько восстановить положение, существовавшее до заключения сделки, сколько добиться иных, не всегда достаточно очевидных целей. Кстати, по крайней мере частично, именно в силу подобных причин в период перехода России к рыночным отношениям резко увеличилось количество исков о признании сделок недействительными и их доля среди рассматриваемых судами дел. В этом же случае понятно, что новый владелец гостиницы был недоволен незначительными размерами получаемой им арендной платы. Однако договор был заключен прежним владельцем, и в случае его разрыва по инициативе нового владельца это повлекло бы для него существенные дополнительные расходы. Признание же договора недействительным освобождало его от таких расходов.

Ясно, что оспорить сделку может ее сторона. Новый владелец такой стороной не являлся. Поставить вопрос о применении последствий ничтожной сделки может любое лицо, которое является заинтересованным (п. 2 ст. 166 ГК РФ). Новый владелец не мог прямо сказать, что его не устраивает размер арендной платы, да и сам арендатор. Суд не сочтет такие интересы той заинтересованностью, о которой говорится в ГК РФ. Однако суд при наличии оснований может и по собственной инициативе применить последствия недействительности ничтожной сделки (п. 2 ст. 166 ГК РФ). Однако к этому должны быть весомые основания. Спорный договор аренды не противоречил закону. Единственно, если бы закон требовал проведения обязательной оценки, а она была проведена с нарушением требований закона, то тогда можно было бы говорить о наличии оснований считать сделку ничтожной. Но суд четко указал, что результаты такой оценки носили лишь рекомендательный характер.

На примере этого дела особенно хорошо видно, как конфликтуют между собой интересы соблюдения принципа свободы договора и признания договора недействительным. Соответствующие лица осуществляют предпринимательскую деятельность на свой риск. Новый владелец гостиницы, приобретая ее, рисковал потерять значительные суммы на заниженных размерах арендной платы. Конечно, приобретая эту собственность, он хорошо знал это обстоятельство. Но тем не менее совершил покупку. К несчастью для него, риск оказался неоправданным. Ясно, что в такой ситуации он как предприниматель и должен был нести негативные последствия своего недостаточно продуманного шага.

4. Суд признал сделку купли-продажи земельного участка недействительной в той части, в которой она нарушала право собственника недвижимости, расположенной на этом земельном участке, на его приватизацию (Постановление Президиума ВАС РФ от 5 июля 2005 г. № 15524/04)

Между ЗАО «Торгово-промышленная компания „ВСКБ“» (продавцом) и предпринимателем (покупателем) был заключен договор от 15 сентября 1998 г. № 424/0115 купли-продажи недвижимого имущества — нежилого одноэтажного кирпичного производственного здания с административным трехэтажным пристроем (механосборочного цеха № 3) общей площадью 9433,3 кв. м, находящегося по адресу: г. Иркутск, ул. Октябрьской революции, 1. Принадлежность этого объекта недвижимости предпринимателю подтверждалась свидетельством о государственной регистрации права собственности от 18 января 1999 г.

Постановлением мэра г. Иркутска от 21 декабря 2000 г. № 031-06-1614/0 у ОАО «Иркутский завод тяжелого машиностроения» (правопреемника Иркутского завода тяжелого машиностроения) была изъята часть земельного участка площадью 14 420 кв. м, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Октябрьской революции, 1, и предоставлена предпринимателю в постоянное (бессрочное) пользование в целях эксплуатации существующего торгового центра. Впоследствии распоряжением Комитета по управлению государственным имуществом Иркутской области (далее — комитет) от 16 декабря 2002 г. № 21/п указанный земельный участок был предоставлен предпринимателю в собственность. Затем между предпринимателем и комитетом был

заключен договор от 20 декабря 2002 г. № 10 купли-продажи того же земельного участка.

На приобретенном предпринимателем земельном участке кроме принадлежащего ему здания механосборочного цеха № 3 располагалось также здание электроподстанции № 5. Этот объект недвижимости по договору купли-продажи от 5 ноября 2001 г. № 28 был приобретен в собственность обществом «Восточно-Сибирский завод тяжелого машиностроения» у общества «Иркутский завод тяжелого машиностроения». Затем обществом «Восточно-Сибирский завод тяжелого машиностроения» указанное здание было передано в качестве вноса в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица — ООО «Завод тяжелого машиностроения».

По договору купли-продажи от 16 сентября 2003 г. № 3/03-ЭЭ общество «Завод тяжелого машиностроения» передало, а ООО «СТП» (далее — общество «СТП») приобрело в собственность здание электроподстанции № 5 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 2 октября 2003 г. № 38-АБ 215785). Здание электроподстанции № 5 было расположено на земельном участке, приобретенном предпринимателем на основании договора купли-продажи от 20 декабря 2002 г. № 10.

Соответственно, общество «СТП» обратилось в суд с иском к комитету и к предпринимателю о признании недействительным заключенного между комитетом и предпринимателем договора от 20 декабря 2002 г. № 10 купли-продажи земельного участка. Исковое требование было мотивировано тем, что истец, будучи собственником объекта недвижимого имущества, был лишен предусмотренного законом права на приватизацию или приобретение в аренду земельного участка, на котором это имущество расположено, необходимого для использования указанного объекта, ввиду заключения упомянутого договора купли-продажи участка комитетом и предпринимателем.

Решением суда первой инстанции от 19 апреля 2004 г. в удовлетворении искового требования было отказано. Постановлением суда апелляционной инстанции от 7 июля 2004 г. решение было оставлено без изменения. Суд кассационной инстанции также оставил судебные акты двух инстанций без изменения.

Суд надзорной инстанции установил по делу следующие обстоятельства. Отказав в удовлетворении иска, суды трех инстанций сочли, что при продаже здания электроподстанции № 5 к новому собственнику могло перейти только право пользования земельным участком, на котором расположен этот объект недвижимости. По мнению над-

зорной инстанции, такой вывод судов был основан на неправильном применении действующего законодательства. Данный спор возник в отношении земельного участка, являющегося частью земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования Иркутскому заводу тяжелого машиностроения.

Подпунктом 5 п. 1 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) определен правовой принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования частью земельного участка, занятой этой недвижимостью и необходимой для ее использования. Покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на такой земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

В силу п. 1 ст. 36 ЗК РФ исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ, федеральными законами. При этом исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением (п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»¹).

Согласно п. 4 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»² юридические лица, за исключением указанных в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в

собственность по своему желанию до 1 января 2006 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ. Учитывая это, суд надзорной инстанции пришел к выводу, что приватизация земельного участка субъектом права постоянного (бессрочного) пользования этим участком в той его части, которая необходима для использования собственником (третьим лицом) объекта недвижимого имущества, на нем расположенного, не основана на законе, поскольку нарушает исключительное право последнего на приватизацию данного земельного участка.

На момент заключения договора от 20 декабря 2002 г. № 10 на спорном земельном участке находились объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности предпринимателю и обществу «Завод тяжелого машиностроения», которое сохранило исключительное право на приватизацию земельного участка в той части, которая необходима для использования электроподстанции № 5.

Вывод судов о том, что при продаже здания электроподстанции № 5 к покупателю перешло только право пользования спорным земельным участком, на котором был расположен этот объект недвижимого имущества, не был, по мнению надзорной инстанции, основан на законе, поскольку действие исключительного права правопреемника общества «СТП» на приватизацию земельного участка, перешедшее в порядке материального правопреемства к истцу, не могло быть прекращено договором купли-продажи земельного участка от 20 декабря 2002 г. № 10.

Таким образом, как считал суд надзорной инстанции, договор от 20 декабря 2002 г. № 10 купли-продажи земельного участка являлся недействительным в отношении той части участка, на которой находилось здание электроподстанции № 5 и которая была необходима для ее использования. Соответственно, суд надзорной инстанции отменил судебные акты трех инстанций и принял новое решение — признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 20 декабря 2002 г. № 10 в отношении площади участка, занятой электроподстанцией № 5 и необходимой для ее использования.



Комментарий

Казалось бы, лицо, приобретающее электроподстанцию в собственность, должно было понимать возможные негативные последствия этой сделки, а именно, что электроподстанция расположена на земельном участке, принадлежащем другому собственнику. Внешне именно в этом и состоял предпринимательский риск, предусмотренный п. 1 ст. 2 ГК РФ. Более того, истец не был стороной спорной сделки. Однако он обосновал свое

¹ Документ не опубликован.

² СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

право на иск тем, что не имел возможности приобрести участок в собственность. Суд счел, что истец доказал, в чем именно ущемляет его права спорная сделка.

Истцу также надо было доказывать основания, по которым спорная сделка могла быть признана недействительной. Насколько следует из текста постановления, суд не обозначил ясно и определенно, в чем именно был нарушен закон при заключении спорной сделки. Как представляется, ее стороны закон и не нарушали. Нельзя же считать нарушением закона то, что они не озаботились вопросом, не будет ли в будущем ограничено право лица, которое, может быть, купит электроподстанцию, на приобретение в собственность земельного участка. А если бы сроки исковой давности по спорной сделке уже истекли? Что, выходит, в таком случае вопреки ключевому утверждению суда действие исключительного права на приватизацию земельного участка все-таки могло быть прекращено договором купли-продажи земельного участка?

Более того, это решение суда подводит к выводу, что покупатель земельного участка должен быть готов к тому, что суд признает сделку купли-продажи недействительной. И единственным основанием для этого может быть ограничение каких-то прав в отношении земельного участка у лица, которое, может быть, в будущем купит недвижимость, расположенную на таком участке. Вряд ли такая ситуация будет способствовать укреплению уверенности приобретателей земельных участков.

Конечно, можно найти определенную логику в решении суда. Как известно, далеко не все существующие в настоящее время товарищества собственников жилья приобрели право собственности на земельный участок, в котором расположен их жилой дом. В Москве, например, эта проблема стоит особо остро. Имеет ли право нынешний собственник такой земли (например, органы власти субъекта Федерации) продать ее кому-либо еще, помимо ТСЖ, и тем самым заблаговременно лишить товарищество права на приобретение ее в собственность? Тут, несомненно, имеется проблема практического плана, и вряд ли она имеет легкое решение.

5. Суд признал ничтожным договор купли-продажи, стороной которого был орган местного самоуправления. По мнению суда, основанием для этого было нарушение требований устава объединенного муниципального образования (Постановление ФАС ПО от 18 октября 2005 г. № А57-10823/04-19)

Между Администрацией объединенного муниципального образования Воскресенского района Саратовской области (далее — Администрация) и ЗАО «Виталмар Агро-Саратов» был заключен договор купли-продажи подсолнечника № 001-СП.

Администрация обратилась в суд к ЗАО «Виталмар Агро-Саратов» с иском о признании недействительным вышеуказанного договора. Истец обосновал иск ст. 455, 153, 168 ГК РФ, ст. 19 Федерального закона от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»¹ (далее — Закон об организации местного самоуправления), ст. 15 устава объединенного муниципального образования Воскресенского района Саратовской области и мотивировал иск несоответствием закону оспариваемого договора.

Решением от 20 декабря 2004 г. суд иск удовлетворил. При этом суд исходил из несоответствия оспариваемой сделки ст. 69 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее — БК РФ), ст. 16 устава муниципального образования, ст. 19 Закона об организации местного самоуправления. Постановлением апелляционной инстанции от 21 апреля 2005 г. решение суда первой инстанции было оставлено без изменения.

ЗАО «Виталмар Агро-Саратов» обжаловало судебные акты в суд кассационной инстанции. По его мнению, оценка спорному договору была дана судом ранее, так как имелось вступившее в законную силу решение по делу № 215/03-10-15, которое имело преюдициальное значение.

Суд кассационной инстанции установил по делу следующее. В соответствии с Законом об организации местного самоуправления и уставом муниципального образования муниципальный орган не вправе осуществлять коммерческую деятельность. В силу п. 3 ст. 50 ГК РФ некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

По мнению суда, договор купли-продажи подсолнечника не свидетельствовал о необходимости заключения указанного договора ради достижения целей, для которых была создана Администрация. В разд. 2 Положения об Администрации были определены ее задачи и функции. В связи с этим, по мнению суда кассационной инстанции, суд правомерно признал оспариваемый договор не соответствующим закону и ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ. При этом довод о пре-

¹ СЗ РФ. 1995. № 35. Ст. 3506.

юдициальности судебного решения по делу № 215/03-10-15 не был принят во внимание, поскольку оценка договору купли-продажи в указанном судебном акте не была дана.

На основании вышеизложенного суд кассационной инстанции оставил судебные акты двух инстанций без изменения.

Комментарий

Как установлено ст. 168 ГК РФ, ничтожными являются сделки, не соответствующие требованиям закона или иных правовых актов. В данном случае суд сделал ссылку на Закон об организации местного самоуправления, в частности на его ст. 19. Однако ни в этой статье, ни вообще в законе речь не идет о праве муниципального органа осуществлять коммерческую деятельность. Единственно, в ст. 8 закона говорится об уставе муниципального образования, в котором могут быть урегулированы вопросы его компетенции. В судебном постановлении в качестве основания признания сделки ничтожной указано как раз на ст. 15 устава объединенного муниципального образования Воскресенского района Саратовской области.

Итак, закон прямо не устанавливает запрета для органов местного самоуправления заниматься, по крайней мере в отдельных случаях, коммерческой деятельностью. В любом случае это право существует тогда, когда орган местного самоуправления решает вопросы организации своей работы.

Суд не указал, что в спорном договоре была сделана прямая ссылка на устав объединенного муниципального образования Воскресенского района Саратовской области. Наверное, такой ссылки в договоре и не было. В таком случае оправдано ли предполагать, что другая сторона сделки знала или должна была знать о пределах компетенции органа местной власти?

Как представляется, в этом случае находит определенное отражение общая тенденция российской судебной практики. Суды при признании сделок недействительными исходят в первую очередь не из необходимости обеспечения стабильности гражданского оборота и развития товарных отношений, а из установления дополнительных запретов, препятствующих, видимо, предполагаемым правонарушениям.

Спорная сделка, видимо, противоречила лишь нормативному акту на уровне местного самоуправления. Суд не исследовал вопрос, могла ли указанная сделка быть тем не менее исполнена, несмотря на ограничения в уставе. Возможно, что у местной администрации имелись достаточные возможности, чтобы исполнить свои обязательства по этой сделке. Если так, то выводы суда по делу не представляются достаточно бесспорными.

6. Суд признал спорную сделку ничтожной на том основании, что для подобных категорий сделок обязательно определение величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком (Постановление ФАС УО от 20 октября 2005 г. № Ф09-3482/05-С5)

Обществом с ограниченной ответственностью «Магазин „Шанс“» и Никоновой Т.А., являвшимися на 21 июля 2004 г. участниками ООО «Магазин на Цюрупа», 21 июля 2004 г. было принято решение об увеличении уставного капитала ООО «Магазин на Цюрупа», во исполнение которого ООО «Магазин „Шанс“» внесло в уставный капитал ООО «Магазин на Цюрупа» недвижимое имущество — нежилое помещение с инвентарным номером 10425, литера А, общей площадью 1027,1 кв. м, стоимостью 3 002 614 руб. Актом от 2 августа 2004 г. ООО «Магазин на Цюрупа» данное имущество было принято.

В дальнейшем ООО «Магазин „Шанс“» сочло, что при совершении сделки по внесению вклада в виде нежилого помещения в уставный капитал ООО «Магазин на Цюрупа» имели место нарушения Закона об оценочной деятельности и ст. 15 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»¹ (далее — Закон об обществах с ограниченной ответственностью), выразившиеся в неосуществлении оценки неденежного вклада стоимостью более 200 МРОТ независимым оценщиком. Соответственно, ООО «Магазин „Шанс“» обратилось в суд с иском, содержащим требование признать недействительной сделку по внесению ООО «Магазин „Шанс“» в уставный капитал ООО «Магазин на Цюрупа» недвижимого имущества (нежилого торгового помещения общей площадью 1027,1 кв. м), совершенную на основании решения общего собрания участников ООО «Магазин на Цюрупа» (протокол от 21 июля 2004 г. № 1), п. 2.1 учредительного договора участников ООО «Магазин на Цюрупа» от 21 июля 2004 г., п. 3.1 Устава ООО «Магазин на Цюрупа» (в редакции от 21 июля 2004 г.) и акта приема-передачи нежилого помещения от 2 августа 2004 г. Истец также просил применить последствия недействительности ничтожной сделки.

¹ СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.

Решением суда первой инстанции от 5 августа 2005 г. в удовлетворении исковых требований было отказано. В суде апелляционной инстанции дело не пересматривалось.

В кассационной жалобе ООО «Магазин „Шанс“» просило решение суда первой инстанции отменить, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права: ст. 15 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, ст. 168 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции установил по делу следующее. Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что, если законом или иным нормативным актом установлено лишь обязательное привлечение независимого оценщика (обязательное проведение независимым оценщиком оценки объекта оценки), непривлечение независимого оценщика само по себе не является основанием для признания судом сделки недействительной по мотивам нарушения требований закона (п. 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»¹, далее — письмо Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92).

Суд кассационной инстанции не согласился с мнением суда первой инстанции о том, что подлежит признанию недействительной только та сделка, которая совершена по цене, не соответствующей стоимости, приведенной в отчете независимого оценщика, а также с выводом суда об отсутствии оснований для признания сделки недействительной в случае ее совершения в отношении объекта, когда его цена не определялась независимым оценщиком.

В соответствии с п. 2 ст. 15 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, если номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника общества в уставном капитале общества, оплачиваемой неденежным вкладом, составляет более 200 МРОТ, установленных федеральным законом на дату представления документов для государственной регистрации общества или соответствующих изменений в уставе общества, такой вклад должен оцениваться независимым оценщиком. Таким образом, ст. 15 Закона об обществах с ограниченной ответственностью предусмотрен обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установлен-

ной независимым оценщиком (абз. 5 п. 1 письма Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92).

Суд кассационной инстанции пришел к выводу, что если в соответствии с законом или иным нормативным актом для сторон сделки предусмотрена обязательность величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком (в том числе когда законом или иным нормативным актом установлено, что объект не может быть оценен ниже или выше стоимости, названной в отчете независимого оценщика), то в случае совершения сделки по цене, не соответствующей стоимости, приведенной в отчете независимого оценщика, такая сделка должна признаваться судом недействительной (п. 3 письма Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92).

Учитывая, что обстоятельства дела судом первой инстанции были установлены полностью и правильно, однако были неправильно применены нормы материального законодательства (ст. 15 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, ст. 168 ГК РФ), суд кассационной инстанции счел возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, вынести новое решение. Как было установлено судом первой инстанции, вклад ООО «Магазин „Шанс“» в уставный капитал ООО «Магазин на Цюрупа» в виде нежилого помещения стоимостью более 200 МРОТ независимым оценщиком оценен не был, что являлось нарушением требований, установленных п. 2 ст. 15 Закона об обществах с ограниченной ответственностью. Соответственно, суд кассационной инстанции, руководствуясь ст. 166, 168 ГК РФ, признал недействительной сделку по внесению указанного вклада в уставный капитал ООО «Магазин на Цюрупа» как не соответствующую требованиям закона и отменил решение суда первой инстанции.



Комментарий

Участники гражданских отношений нередко используют возможность признания сделки недействительной для достижения тех или иных самостоятельных целей, не относящихся к вопросу о недействительности. При этом привносится новый элемент в процесс гражданского оборота, что, наверное, не способствует его стабильности. В рассматриваемом случае вопрос о недействительности подняло то же лицо, которое и было инициатором заключения спорной сделки. Понятно, что участники такой сделки в первую очередь и являются заинтересованными лицами при возникновении вопроса о ее недействительности.

Казалось бы, если в рассматриваемом случае стороны сделки пришли на каком-то этапе к выводу, что они нарушили закон при заключении сдел-

¹ Официальный сайт ВАС РФ: <www.arbitr.ru>.

ки, то они могут, не обращаясь в суд, заново достичь соответствующих договоренностей или уточнить уже имеющийся договор и разрешить эту проблему. Поскольку этого не произошло, значит, одной стороне сделки или всем сторонам сделки было необходимо получить именно судебное решение о ее недействительности. Цели такого подхода могут быть разными. Конечно, нельзя исключать, что факт нарушения закона выяснился случайно и одна сторона сделки пожелала исправить ситуацию, а другая сторона была против. Однако возможно и иное. Например, сторона сделки умышленно нарушила требования закона, причём хотя и в достаточно неочевидной форме, но так, чтобы в случае необходимости гарантированно добиться через суд признания сделки недействительной. Это возможно тогда, когда участник сделки сомневается в ее целесообразности и хочет оставить за собой возможность вернуться к первоначальному положению, если сочтёт, что в этом возникла необходимость.

Возможны и другие варианты. Например, заключение сделки является условием для совершения каких-то иных действий, в которых имеется заинтересованность. Если такие действия прямо и явно не связаны с этой сделкой, то в случае признания ее недействительной участника этих действий уже не смогут вернуться к первоначальному положению. В рассматриваемом случае участники сделки увеличили уставный капитал, может быть, для того, чтобы заключить какие-то дополнительные договоры, например получить кредит. После того как эти договоры были заключены, сделка была успешно оспорена в суде, уставный капитал вновь уменьшился, а вместе с ним уменьшились и пределы ответственности соответствующей организации.

Ясно, что подобные возможности предоставляет недостаточно совершенное законодательство, регулирующее вопросы недействительности сделок. Надежность и устойчивость товарных отношений будут только возрастать, если законодатель и суды будут стремиться сужать возможности признания сделок недействительными. Например, в комментируемом случае суд не пытался провести оценку спорного объекта. Не исключено, что, если бы такая оценка не слишком существенно отличалась от оценки имущества, включенного в уставный капитал, суд мог бы и не признавать спорную сделку ничтожной.

Кстати, в подтверждение обоснованности такого подхода можно упомянуть два постановления Президиума ВАС РФ от 3 декабря 2002 г. № 6616/02 и от 28 января 2003 г. № 12024/02, в которых суд признал, что нарушения закона имеются, однако оставил в силе решения судов об отказе в иске о признании сделок недействительными и применении последствий их недействительности. В качестве обоснования отказа в иске было указано на отсутствие реального (а не предполагаемого законодателем при формировании нарушенной нормы закона) нарушения публичных интересов и возможность причинения значительного вреда другой стороне в сделке, которая действовала добросовестно.

7. Суд признал сделку уступки требования недействительной на том основании, что никакие права по ней реально не передавались и использование этих прав на момент судебного разбирательства было невозможно (Решение Арбитражного суда МО от 20 сентября 2005 г. № А41-К1-11206/05)

13 мая 1998 г. Администрация Балашихинского района Московской области (далее — Администрация) заключила с ООО «Агентство недвижимости „Жилищный вопрос“» (далее — Агентство) договор № 111 о реализации инвестиционного проекта на освоение земельного участка площадью 11,2 га под коттеджную застройку в г. Балашихе, мкр-н 22 «Поляна», согласно которому инвестор (истец) осуществлял вложение собственных и привлеченных средств в форме инвестиций для финансирования инвестиционного проекта и обеспечивал их целевое использование, являясь главным исполнителем работ по договору, и реализовал инвестиционный объект (за исключением доли Администрации). Пункт 3.1 указанного договора установил, что с момента заключения договора на период проектно-строительных работ, строительства, пусконаладочных работ по объекту и до выполнения сторонами обязательств по договору объект являлся общей долевой собственностью сторон. Пункт 3.4 договора определял, что права инвестора на земельный участок, отводимый под объект, определяются в соответствии с постановлением главы Балашихинского района Московской области. Инвестор согласно договору был вправе на время строительства передать арендные права заказчику по согласованию с Администрацией.

1 декабря 2000 г. Администрацией и Агентством было заключено дополнительное соглашение № 463 к договору № 111, которым была уточнена площадь застраиваемого земельного участка в размере 8,45 га и изменен порядок раздела возведенных объектов между участниками застройки по окончании строительства.

Агентство 2 июля 2004 г. заключило с ООО «Эрастрой-Профит» инвестиционное соглашение № 0207 по реализации инвестиционного проекта по освоению указанного земельного участка. Согласно п. 1.1 предмета соглашения являлась передача прав и обязанностей инвестора по договору от 13 мая 1998 г. № 111 и соответствующим соглашением к договору № 111 к ООО «Эрастрой-Профит».

Агентство обратилось в Арбитражный суд МО с иском к ООО «Эрастрой-Профит» о признании инвестиционного соглашения № 0207 от 2 июля 2004 г. по реализации инвестиционного проекта по освоению земельного участка 8,45 га под коттеджную застройку в г. Балашихе, мкр-н 22 «Поляна» недействительным. Исковые требования были мотивированы тем, что оспариваемое соглашение не соответствовало нормам ст. 384 ГК РФ, а также положениям ЗК РФ.

Ответчик требования по иску не признал и сообщил, что земельный участок, переданный под строительство коттеджного поселка, фактически находится в границах г. Балашихи, в связи с чем имеет статус «земли поселений», поэтому истец вправе был передать часть своих функций другому лицу по освоению этого земельного участка.

Суд установил по делу следующее. В силу положений ст. 384 ГК РФ право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали на момент перехода права. Пунктом 2.2.1 оспариваемого соглашения была предусмотрена передача ООО «Эрастрой-Профит» от истца прав на строительство 10 сблокированных коттеджей, расположенных в северной части земельного участка, площадью 8,45 га в мкр-н 22 «Поляна» владение № 3 г. Балашиха.

Вместе с тем из условий договора № 111 от 13 мая 1998 г., заключенного между Администрацией и истцом, не следовало, что Агентство на момент заключения инвестиционного соглашения № 0207 обладало указанными правами. Таким образом, по мнению суда, эти условия сделки не соответствовали положениям ст. 384 ГК РФ и, в силу требований ст. 168 ГК РФ, являлись ничтожными. Суд также счел, что земельный участок площадью 8,45 га, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, мкр-н 22 «Поляна», относится к землям сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Поэтому до момента оформления перевода указанного земельного участка в земли поселений в порядке, установленном действующим законодательством, эта земля не могла быть использована для осуществления строительства.

Суд не принял довод, что земельный участок относился к землям поселений, поскольку на основании постановления губернатора Московской области от 10 июня 2003 г. вошел в черту г. Балашихи.

В соответствии с п. 1 ст. 8 ЗК РФ и п. 2 ст. 3 Закона Московской области от 23 июня 2004 г. № 2/103-П «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности, для осуществления предпринимательской и некоммерческой деятельности на территории Московской области» изменение целевого назначения (перевод из одной категории в другую) земель сельскохозяйственного назначения осуществляется органом исполнительной власти субъекта РФ, т.е. Правительством Московской области. Суд установил, что Правительством Московской области такой перевод на момент заключения сделки не был осуществлен.

Учитывая изложенное, суд счел возможным удовлетворить иски-вые требования, признав недействительным инвестиционное соглашение от 2 июля 2004 г. № 0207 по реализации инвестиционного проекта по освоению земельного участка площадью 8,45 га под коттеджную застройку в г. Балашихе.



Комментарий

Комментируемое решение суда является примером того, как именно суды применяют на практике положения законодательства, касающиеся оснований для признания сделки ничтожной. Статья 168 ГК РФ считает ничтожными сделки, не соответствующие закону или иным правовым актам. Однако в этой статье не уточняется, какие именно несоответствия закону достаточны для того, чтобы признать ничтожность сделки. Обычно предполагается, что такие несоответствия должны быть существенными. Этого явно недостаточно. В результате указанная норма толкуется и применяется судами самостоятельно, если только применительно к отдельным случаям законодатель не предусматривает соответствующих уточнений.

Нужно отметить, что на практике суды подчас склонны расширительно толковать положения ст. 168 ГК РФ и признавать ничтожными сделки даже в тех случаях, когда несоответствие спорной сделки закону или иному акту достаточно неочевидно. В результате снижается уверенность участников рыночных отношений в стабильности, устойчивости гражданского оборота, что, несомненно, является негативным явлением в экономике.

В рассматриваемом случае суд счел, что достаточным основанием для признания сделки ничтожной является ее несоответствие требованиям ст. 384 ГК РФ. Однако если обратиться к тексту этой статьи, то становится очевидным, что она устанавливает лишь правило о том, что право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме

и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. Иными словами, сколько у первоначального кредитора было прав, именно столько и перейдет к новому кредитору. Но при этом норма, например, прямо не предусматривает, что если объем передаваемых прав равен нулю, то сделка по уступке прав является ничтожной. Наверное, можно попытаться объяснить, почему законодатель предпочел не оговаривать такой возможности. Подобная сделка будет бесполезной для ее сторон, но не будет подрывать основы гражданского оборота.

Примерно такая же ситуация сложилась в комментируемом деле и по вопросу о том, являются ли соответствующие участки земель поселений или нет. На момент рассмотрения дела в суде власти Московской области еще не приняли решения об изменении целевого назначения этих земель. Однако учитывая, что они уже были включены в городскую черту, вполне обоснованно можно ожидать, что это вскоре произойдет.

Получается, что кредитор уступил право на застройку земель, а их назначение не позволяет пока начать строительство. В таком случае новый кредитор не сможет реализовать полученные от прежнего кредитора права до тех пор, пока статус земель не изменится. То есть новый кредитор будет обладать правами, которые пока не могут быть реализованы, а может быть, и никогда не будут реализованы. Не ясно, какой ущерб гражданскому обороту может нанести сделка по уступке таких прав.

Другое дело, если первоначальный кредитор, заключая спорную сделку, преследовал тем самым какие-то цели, которые оказались за пределами судебного разбирательства. Достигнув этих целей, такой кредитор воспользовался недостатками законодательства и судебной практики и добился через суд возвращения себе прав, переданных по спорной сделке. В пользу такого варианта говорит и то, что ни истец, ни ответчик не подняли вопрос о применении последствий недействительности сделки. Скорее всего, это значит, что переход каких-то прав, фактически связанных со спорной сделкой, формально с ней не был связан. В такой ситуации суд, слишком широко толкуя законодательство и легко соглашаясь на признание сделки недействительной, создал для участников рынка дополнительные возможности пересматривать уже достигнутые и даже выполненные договоренности. Подобные случаи не могут способствовать стабильности и в конечном итоге развитию товарно-денежных отношений.

Конечно, законодатель стремился как-то предотвратить злоупотребления, прикрывая их вопросом о недействительности сделки. Поэтому законодательство предусматривает различные возможности избежать признания сделки недействительной, но при этом обеспечить интересы потерпевшей стороны. Законом допускается частичное признание сделки недействительной, одобрение недействительной сделки, предусматриваются альтернативные способы защиты, которые способны восстановить интересы субъектов гражданского оборота. Но пока действие этого механизма еще далеко от совершенства.

8. Суд счел, что основанием для признания сделки недействительной (ничтожной) может быть ее несоответствие не только конкретной норме законодательства, но и смыслу правил, вытекающих из толкования различных норм законодательных и иных нормативных актов (Постановление Президиума ВАС РФ от 25 октября 2005 г. № 7322/05)

Между ООО «Краевой коммерческий „Сибирский социальный банк“» (далее — Сибсоцбанк) и районной администрацией был заключен договор банковского счета — договор бюджетного счета в рублях от 28 июня 2001 г., на основании которого районной администрации был открыт счет № 40202810300000981701 для осуществления расчетно-кассовых операций по финансированию капитальных вложений за счет средств, выделенных из краевого бюджета.

Прокурор края обратился в суд с иском к Сибсоцбанку и районной администрации о признании недействительным договора указанного бюджетного счета, заключенного между ответчиками, и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности Сибсоцбанка закрыть счет.

Исковые требования прокурора были мотивированы тем, что договор бюджетного счета в силу ст. 168 ГК РФ являлся недействительным, поскольку был заключен с нарушением бюджетного законодательства (ст. 155, 156 БК РФ). Кроме того, осуществление расчетов по бюджетным средствам через банковский счет, открытый в коммерческом банке, нарушало требования закона о казначейском исполнении бюджетов и принцип единства кассы (ст. 215, 216 БК РФ).

Решением суда первой инстанции от 30 июля 2004 г. в удовлетворении иска было отказано. Суд установил, что оспариваемый договор не являлся бюджетным для районной администрации, поскольку не был связан с формированием доходов и осуществлением расходов бюджета муниципального образования; районная администрация не являлась участником бюджетных правоотношений, так как выделенные ей денежные средства на капитальное строительство не учитывались в бюджете района; действующим законодательством было предусмотрено право законодательных и исполнительных органов государственной власти и представительных органов местного

самоуправления на соответствующем уровне бюджетной системы самостоятельно осуществлять бюджетный процесс.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 25 ноября 2004 г. решение суда первой инстанции было оставлено без изменения. Суд кассационной инстанции своим постановлением от 15 марта 2005 г. судебные акты двух инстанций также оставил без изменения.

Прокуратура обратилась в суд надзорной инстанции с представлением. Суд надзорной инстанции установил по делу следующие обстоятельства. Вывод судов о неприменении к отношениям сторон норм бюджетного законодательства является ошибочным. Районная администрация независимо от того, отражает ли она в бюджете района средства на капитальное строительство, поступающие из краевого бюджета, в соответствии со ст. 1, 152, 162 БК РФ участвует в бюджетном процессе по исполнению краевого бюджета, поскольку осуществляет расходы на капитальное строительство в качестве получателя бюджетных средств, выделяемых на эти цели.

Статьей 215 БК РФ установлено казначейское исполнение бюджетов. В силу положений ст. 134 БК РФ (в редакции, действовавшей до 1 января 2005 г.)¹ заключение соглашения на казначейское исполнение бюджета Алтайского края было обязательно, так как этот субъект РФ является дотационным регионом.

Как отметил суд надзорной инстанции, именно на основании данного требования закона Администрация Алтайского края и заключила с управлением федерального казначейства соглашение о кассовом обслуживании исполнения бюджета края от 5 апреля 2000 г. Соглашением было предусмотрено открытие счета краевого бюджета управлением федерального казначейства для учета им средств краевого бюджета в главном расчетно-кассовом центре главного управления Банка России по Алтайскому краю; учет движения средств краевого бюджета осуществляется управлением федерального казначейства на открытом у него лицевом счете; для учета расходов получателям бюджетных средств в управлении федерального казначейства открываются лицевые счета, на которых отражаются финансирование получателей бюджетных средств и их кассовые расходы.

¹ СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3823.

Таким образом, отметил суд, управление федерального казначейства в процессе осуществления кассового обслуживания исполнения краевого бюджета приняло на себя обязательство по обеспечению учета финансирования расходов краевого бюджета без каких-либо ограничений, т.е. в полном объеме.

Соответственно, суд пришел к выводу, что Сибсоцбанк не входил в систему органов финансового контроля Алтайского края. Поэтому как ранее заключенный между администрацией Алтайского края и Сибсоцбанком договор по оказанию услуг по консультированию и контролю за целевым использованием средств от 3 января 2002 г., так и заключенное между теми же лицами соглашение о сотрудничестве в области финансирования капитальных вложений за счет средств краевого бюджета от 28 февраля 2003 г., включающее в себя условие «сопровождать целевое использование средств краевого бюджета, направляемых на финансирование капитальных вложений», были незаконны.

Суд надзорной инстанции дал следующую оценку позиции судов трех инстанций. По его мнению, является необоснованным их довод о том, что действующим законодательством предусмотрено право законодательных и исполнительных органов государственной власти и представительных органов местного самоуправления на соответствующем уровне бюджетной системы самостоятельно осуществлять бюджетный процесс, в связи с чем постановлениями Администрации Алтайского края от 1 февраля 2000 г. № 77 «О схеме финансирования капитального строительства» и от 6 октября 2000 г. № 789 «О порядке финансирования проектов за счет средств капитальных вложений краевого бюджета», не признанными в установленном порядке недействительными, обязанности по осуществлению расчетно-кассового обслуживания капитального строительства, финансируемого из краевого бюджета, были возложены на Сибсоцбанк.

Суд надзорной инстанции отметил, что право самостоятельного осуществления бюджетного процесса ограничивалось и ранее, поскольку согласно положениям ст. 2 БК РФ нормативные правовые акты органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления муниципальных образований не могут противоречить БК РФ.

На основе вышеизложенного суд надзорной инстанции постановил судебные акты трех инстанций отменить, спорную сделку признать недействительной и обязать банк закрыть спорный счет.

Комментарий

Комментируемое судебное постановление примечательно по нескольким причинам. Во-первых, суд устанавливает определенные ориентиры, какие именно нарушения закона могут служить основанием для признания сделки недействительной. Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения.

На практике достаточно часто возникает вопрос, какие именно нарушения законодательства влекут недействительность сделки. Ясно, что это должны быть серьезные нарушения. Однако будет ли это нарушением требований, прямо установленных законом, или суд может признать сделку ничтожной и в том случае, если, по его мнению, стороны сделки действовали в нарушение духа закона, тех намерений, которые законодатель имел в виду, формулируя соответствующую норму? Как правило, суды признают сделки недействительными лишь тогда, когда прямо нарушено установленное законом ограничение. Иначе сама концепция признания сделок недействительными наносила бы ущерб принципу свободы договора, ставила бы под сомнение стабильность гражданского оборота, так как слишком большое число сделок могло попасть в число недействительных в результате свободного толкования закона.

В комментируемом случае мы имеем прямо противоположную ситуацию. Суд явно идет по пути широкого толкования закона и находит возможным при этом ссылаться не только на положения законодательства, но и на правила, установленные не законом, а соглашением о кассовом обслуживании исполнения бюджета края от 5 апреля 2000 г., заключенном администрацией края с управлением федерального казначейства. Суд также достаточно углубленно изучил коллизию норм, предусматривающих полномочия местных органов власти в области бюджетного финансирования и общих принципов бюджетного финансирования. Более того, суд не принял во внимание и то, что ответчики действовали на основании нормативного акта субъекта Федерации, который не был признан недействительным. Суд тут сослался на то, что право бюджетного процесса ограничилось и ранее. Такая ссылка явно выглядела не слишком убедительно.

Надо полагать, что такой подход суда был продиктован не столько желанием развить понимание концепции недействительности договора, сколько вполне ясными практическими соображениями. В этом случае суд недвусмысленно создал прецедент, как именно надо относиться к случаям, когда местные органы власти пытаются осваивать бюджетные средства, используя счета коммерческих банков. Практический интерес тут может быть двоякого рода. Во-первых, ограничить круг банков, имеющих право пользоваться бюджетными средствами, так как это влечет определенные финансовые выгоды. Во-вторых, обеспечить более тщательный контроль за расходованием бюджетных средств, сужая возможности местной ад-

министрации на какие-либо злоупотребления. В любом случае, это постановление вряд ли можно рассматривать как прецедент, показывающий, как именно нужно разрешать определенную конкретную ситуацию. Хотя надо понимать, что вопросы практической целесообразности обязательно учитываются при рассмотрении недействительности сделки.

9. Суд признал сделку по предоставлению предпринимателю муниципальной гарантии ничтожной в связи с тем, что местная администрация при формировании бюджета прямо не отразила в нем соответствующих возможных расходов (Постановление Президиума ВАС РФ от 18 августа 2005 г. № 6582/05)

Между ЗАО «Орелагролизинг» (далее — общество), выступавшим в качестве сублизингодателя, и товариществом на вере «Н.П. Пятин и компания» (далее — товарищество), выступавшим в качестве лизингополучателя, был заключен договор лизинга от 6 июня 2003 г. № р-1 ДФЛ/2003, по условиям которого товарищество получило в лизинг сроком на семь лет комбайн «Енисей-954 „Руслан“» стоимостью 2 386 091 руб. В целях обеспечения исполнения обязательств лизингополучателя местная администрация (далее — администрация) подписала с сублизингодателем договор поручительства (гарантию) от 6 июня 2003 г. № 1, в котором была предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя за невыплату в течение семи лет равными частями лизинговых платежей в полном объеме.

Прокуратура обратилась в суд с иском к администрации и обществу о признании недействительным вышеуказанного договора поручительства (гарантии) от 6 июня 2003 г. № 1. В качестве третьего лица к участию в деле было привлечено товарищество.

Прокуратура полагала, что договор поручительства (гарантия) в силу ст. 168 ГК РФ являлся недействительным, поскольку не соответствовал требованиям бюджетного законодательства.

Решением суда первой инстанции от 26 октября 2004 г. договор поручительства (гарантия) от 6 июня 2003 г. № 1 был признан недействительным. При этом суд установил, что оспариваемая сделка была заключена с нарушением положений ст. 115, 117 БК РФ. Суд кассационной инстанции постановлением от 28 февраля 2005 г. решение отменил и в иске отказал. По мнению суда кассационной инстанции, отсутствие в бюджете Верховского района Орловской

области на 2003 г. сведений о выданной муниципальной гарантии по договору поручительства свидетельствовало лишь о нарушении порядка утверждения бюджета, но не могло служить основанием для признания рассматриваемой сделки ничтожной.

Суд надзорной инстанции пришел по этому делу к следующим выводам. Заключение суда кассационной инстанции об отсутствии оснований для признания недействительным договора поручительства является ошибочным. Статьей 115 БК РФ письменное обязательство муниципального образования отвечать полностью или частично перед третьими лицами за исполнение другим лицом гражданско-правового обязательства определено как муниципальная гарантия. Подписанный администрацией договор поручительства содержит условие о включении общей суммы поручительства в состав государственного долга как вида долгового обязательства. Кроме того, администрация подтвердила включение названного договора поручительства в соответствующий перечень гарантий как гарантий на сумму, превышающую 0,01% расходов бюджета. Таким образом, по мнению суда надзорной инстанции, договор поручительства от 6 июня 2003 г. № 1 фактически являлся муниципальной гарантией.

Муниципальная гарантия в силу ст. 100 БК РФ входит в муниципальный долг. Как установлено п. 1 ст. 107 БК РФ, правовым актом органа местного самоуправления о местном бюджете на очередной финансовый год должен быть установлен верхний предел муниципального долга с указанием, в том числе предельного объема обязательств по муниципальным гарантиям. Форма и порядок предоставления муниципальных гарантий предусмотрены ст. 115, 117 БК РФ.

Как подчеркнул суд надзорной инстанции, письменная форма муниципальной гарантии является обязательной. Гарантия предоставляется, как правило, на конкурсной основе. Решением о бюджете на очередной финансовый год должен быть установлен перечень предоставляемых отдельным юридическим лицам гарантий на сумму, превышающую 0,01% расходов местного бюджета.

Согласно решению Верховского районного Совета народных депутатов Орловской области от 3 апреля 2003 г. № 60 р/с «О районном бюджете на 2003 год» расходы бюджета были утверждены в сумме 99 996 000 руб. Следовательно, все муниципальные гарантии, превышающие 9999 руб. 60 коп. (0,01% расходов районного бюджета), должны были быть указаны в решении. Однако в этом решении представительного органа местного самоуправления перечень предостав-

ляемых муниципальных гарантий с включением в него оспариваемой гарантии отсутствует. Кроме того, в нарушение п. 7 ст. 117 БК РФ, соответствующий финансовый орган не исполнил обязанности по проверке финансового состояния получателя этой гарантии.

Между тем из письма товарищества от 10 декабря 2004 г. № 86, адресованного обществу, следовало, что финансовое положение лизингополучателя было тяжелое, он не имел возможности погасить задолженность по лизинговым платежам за 2003 и 2004 гг. В этом случае принятые на себя администрацией обязательства по договору поручительства влекли несанкционированное расходование бюджетных средств, что противоречит требованиям БК РФ и нарушает интересы муниципального образования.

Следовательно, по мнению суда надзорной инстанции, суд первой инстанции сделал правильный вывод о несоответствии муниципальной гарантии требованиям норм бюджетного законодательства и признал оспариваемый договор недействительным по правилам ст. 168 ГК РФ.

Учитывая изложенное, суд надзорной инстанции отменил постановление суда кассационной инстанции, а решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Позиция суда надзорной инстанции не представляется в данном деле совершенно бесспорной. Признание сделки недействительной — это исключительная мера, на которую суд должен идти только в крайнем случае, поскольку иные варианты ведут к еще более негативным последствиям.

Статья 168 ГК РФ говорит о том, что сделка ничтожна, если она не соответствует требованиям закона. В этой норме не уточняется, сколь значительным должно быть это несоответствие. Ясно, однако, что несоответствие требованиям закона должно быть существенным, и, как правило, суды именно из такого понимания ст. 168 ГК РФ и исходят.



Комментарий

Что касается комментируемого случая, то в нем речь идет о достаточно специфичной ситуации. Насколько можно понять из текста постановления, определенное лицо получило по договору лизинга комбайн и должно было в течение семи лет нести финансовые обязательства. Надо полагать, местная администрация имела веские причины, чтобы избрать именно эту сделку из множества других договоров и дать под нее собственные гаран-

тии. Во всяком случае, суд не установил, что администрация действовала в этом случае исходя из каких-то противоправных или безнравственных соображений. Соответственно, следовало считать, что администрация в данном случае действовала в интересах своего района и его населения и договор лизинга был ей действительно нужен. Из судебного постановления также следует, что сумма гарантии была намного меньше размеров местного бюджета, который был равен почти 10 млн руб. Ежегодные же выплаты должны были составить сумму около 300 тыс. руб. То есть вне зависимости от того, были ли суммы выплат предусмотрены в местном бюджете или нет, они, скорее всего, были бы осуществлены. Другое дело, что в таком случае могли пострадать другие статьи бюджета.

Таким образом, если исходить из экономической целесообразности, то из комментируемого судебного акта никак не следует, что выполнение местной администрацией своих обязательств было более оправданно, нежели признание сделки ничтожной.

Что касается формальной стороны, то и тут позиция суда безупречна. Речь идет о следующих нарушениях. Суд утверждал, что администрация действовала вопреки ст. 115 БК РФ. Однако эта статья говорит о том, следует или нет квалифицировать действия администрации как предоставление гарантии. Вряд ли можно считать, что тут имело место нарушение требований закона. В ст. 115 также сказано, что несоблюдение письменной формы гарантии влечет ее ничтожность. Но гарантия имела письменную форму.

Согласно ст. 115 БК РФ гарантии подобного рода должны предоставляться, как правило, на конкурсной основе. Однако из этой нормы ясно следует, что она все-таки диспозитивная и не содержит твердого требования о проведении конкурса. Соответственно, спорная гарантия также не входила в противоречие с этим положением БК РФ.

Единственно, администрация не выполнила требования ст. 115 БК РФ о том, что исполнение государственных и муниципальных гарантий подлежит отражению в составе расходов бюджетов как предоставление кредитов. Но и в этой части нарушение не столь уж и существенно. Ведь речь шла о том, что соответствующие расходы не были прямо предусмотрены в бюджете лишь одного года из семи.

Суд также счел, что имело место нарушение требований п. 7 ст. 117 БК РФ и соответствующий финансовый орган не проверил финансовое состояние получателя гарантии. Но из этого следует, что нарушение допустила не администрация, а финансовый орган. Однако стороной по спорной сделке была все-таки администрация. Тут формулировка постановления суда не отличается четкостью. Точнее было бы указать, что администрация нарушила требования ст. 117 БК РФ, заключив сделку и не имея при этом результатов проверки.

Еще одно обстоятельство, которое привел суд в подтверждение своих выводов, — это письмо получателя гарантии, в котором говорится о тяжелом финансовом положении. Но тут следует учитывать, что письмо

датировано 2004 г., а гарантия выдавалась годом раньше. Не исключено, что на момент выдачи гарантии финансовое положение соответствующего лица было удовлетворительным.

Как представляется, подобный подход суда наносит значительный ущерб стабильности гражданского оборота, ставя под неоправданное сомнение сделки органов местного самоуправления по предоставлению гарантий. Ясно, что гарантии выдаются именно тогда, когда имеется предпринимательский риск, и соответствующее лицо не желает на него идти самостоятельно. Однако администрация берет этот риск на себя и дает возможность предпринимателю осуществлять деятельность, представляющую значительную пользу для администрации и местного населения. Теперь же получается, что предприниматель должен брать на себя несвойственные ему функции, изучать бюджетное законодательство и требовать, чтобы в отношении его была проведена проверка его финансового положения. Однако и этого недостаточно. Если после предоставления гарантии местная администрация по каким-то причинам не предусмотрит в бюджете на очередной год соответствующие расходы, то сделка, согласно логике суда, становится ничтожной. Ясно, что такой подход полностью подрывает доверие предпринимателя к подобного рода гарантиям.