

ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 17 июля 2012 г. N 2683/12

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:
председательствующего - Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Бациева В.В., Завьяловой Т.В.,
Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея
М.Ф. -

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества "Корпорация ЭСПА" о пересмотре в
порядке надзора решения Арбитражного суда Свердловской области от 19.05.2011 по делу N
А60-25348/2010, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2011 и
постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 29.11.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - закрытого акционерного общества "Корпорация ЭСПА" (истца) - Нечаев А.И., Ивонин
Е.В.;

от муниципального образования "Город Екатеринбург" в лице администрации города Екатеринбурга
(ответчика) - Косенко С.М.

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

Закрытое акционерное общество "Корпорация ЭСПА" (далее - общество) 22.12.2004 обратилось к
администрации города Екатеринбурга (далее - администрация) с заявлением о предоставлении в аренду
земельного участка ориентировочной площадью 20 060 кв. метров, расположенного по адресу: город
Екатеринбург, улицы Шефская - Энтузиастов, для строительства комплекса жилых домов с нежилыми
помещениями и подземными парковками.

Главархитектурой администрации (далее - Главархитектура) обществу выдано разрешительное
письмо от 08.02.2005 N 32 о согласовании решением комиссии по землеотводам, состоявшейся
02.02.2005, места размещения объекта жилищного строительства с нежилыми помещениями на первом
этаже и подземным гаражом, находящегося по указанному адресу.

Распоряжением главы Екатеринбурга от 26.06.2006 N 2171-р на основании заявления общества и
представленных Главархитектурой документов утверждены проект границ и акт выбора земельного
участка площадью 16 035 кв. метров в границах улиц Шефская - Энтузиастов - Баумана, а также
предварительно согласовано место размещения многоэтажного жилого комплекса с встроенными
нежилыми помещениями общественного назначения, трансформаторной подстанцией и подземными
автостоянками.

Обществу поручено установить на местности границы земельного участка, провести его
государственный кадастровый учет, получить в Главархитектуре архитектурно-планировочное задание и
предоставить на согласование разработанную в соответствии с ним проектную документацию (пункт 3
упомянутого распоряжения).

На основании постановления главы Екатеринбурга от 26.02.2007 N 731 о предоставлении обществу
земельного участка с кадастровым номером 66:41:01 08 084:0039 в указанных границах землеотвода в
аренду сроком на пять лет (разрешенное использование - строительство жилого комплекса) между
администрацией (арендодателем) и обществом (арендатором) был заключен договор аренды от
18.05.2007 N 1-953 (далее - договор аренды земельного участка), который зарегистрирован в
Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 09.07.2008.

Администрация 24.07.2008 выдала обществу разрешение N RU 66302000-375 на строительство
первого пускового комплекса сроком до 15.09.2010.

Однако вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области от
16.04.2010 по делу N А60-1725/2010-С2 по иску заместителя прокурора Свердловской области договор
аренды земельного участка признан недействительным в связи с нарушением установленного законом
порядка предоставления этого земельного участка для жилищного строительства без проведения
аукциона; кроме того, участок передан администрацией в аренду не свободным от прав третьих лиц - на
нем расположены жилые дома, собственники квартир в которых имеют права пользования земельным

участком, занятым соответствующим объектом недвижимости.

Общество, полагая, что результатом принятия администрацией не соответствующих закону ненормативных правовых актов, явившихся основанием для признания недействительным названного договора аренды земельного участка, стало причинение ему убытков, обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании 1 127 960 рублей 42 копеек арендной платы, уплаченной ответчику в размере 708 943 рублей 24 копеек; 227 727 рублей 16 копеек платы за содержание жилья и коммунальные услуги (уплачено 141 214 рублей 80 копеек); 17 379 000 рублей, уплаченных за выкуп подлежащих отселению жилых помещений; 2 300 рублей расходов на содержание приобретенных жилых помещений после отселения; 57 859 224 рублей 15 копеек на выполнение проекта строительства (уплачено 54 859 224 рубля 15 копеек); 11 653 218 рублей 34 копеек процентов в связи с заключением договоров займа, полученных с целью будущего строительства, из которых уплачено 5 900 521 рубль 41 копейка; 291 939 рублей 27 копеек оплаты услуг за различного рода согласования, из которых истцом уплачено 289 121 рубль 27 копеек; 8 250 000 рублей на оплату услуг заказчика.

При этом общество, ссылаясь на представленные суду документы и расчеты, пояснило, что размер заявленной суммы иска составляют понесенные им реальные затраты на освоение земельного участка, подготовительные и проектные работы, выполненные в период с момента принятия администрацией указанных правовых актов о предоставлении земельного участка до признания судом договора аренды земельного участка недействительным.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 05.10.2010 исковое требование удовлетворено в части: с муниципального образования "Город Екатеринбург" (далее - муниципальное образование) в лице администрации в пользу общества взыскано 30 542 433 рубля 42 копейки убытков; в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2010 (с учетом определения об исправлении опечатки от 07.12.2010) решение суда первой инстанции изменено: в части требования к финансово-бюджетному управлению муниципального образования производство по делу прекращено, в удовлетворении иска к муниципальному образованию в лице администрации отказано.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 25.03.2011 указанные судебные акты отменил, дело передал на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

При новом рассмотрении спора решением Арбитражного суда Свердловской области от 19.05.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2011 решение от 19.05.2011 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 29.11.2011 решение от 19.05.2011 и постановление от 08.08.2011 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда от 19.05.2011 и постановлений от 08.08.2011 и от 29.11.2011 общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении иска.

По мнению заявителя, суды необоснованно сочли недоказанной причинно-следственную связь между противоправными действиями ответчика и убытками истца, поскольку затраты, понесенные обществом, были направлены на исполнение обязанностей, возложенных на него актами администрации, в частности распоряжением о предварительном согласовании места строительства жилого комплекса от 26.07.2006 N 217-р.

Кроме того, заявитель полагает, что суды неправомерно признали возложенные администрацией на общество обязанности по проведению кадастрового учета земельного участка, подготовке и представлению проектной документации на строительство и несению иных затрат на освоение земельного участка необязательными для общества, а понесенные им затраты расценили как результат обычного коммерческого риска.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

В соответствии со статьями 15 и 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) лицо, требующее возмещения причиненных ему убытков, должно доказать факт нарушения ответчиком его прав и законных интересов, наличие причинно-следственной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, а также размер убытков.

В настоящем деле отсутствуют сведения об обжаловании обществом принятых администрацией ненормативных актов, на основании которых был заключен договор аренды земельного участка, однако в решении Арбитражного суда Свердловской области от 16.04.2010 по делу N А60-1725/2010-С2 им была дана правовая оценка как принятым в нарушение статьи 447 Гражданского кодекса, статей 30.1 и 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", что со ссылкой на статью 168 Гражданского кодекса послужило основанием для признания договора аренды земельного участка недействительным.

При этом, отказывая в иске при повторном рассмотрении настоящего дела, суд первой инстанции правомерно основывался на том, что расходы, произведенные истцом при указанных фактических обстоятельствах, не являются прямым следствием издания ответчиком незаконных актов, направленных на предоставление истцу земельного участка и заключение договора его аренды.

Как установлено судами и не оспорено истцом, инициированная по его заявлению процедура отвода и предоставления земельного участка под жилищное строительство совершалась администрацией с нарушением установленного земельным законодательством порядка предоставления земельных участков для строительства.

Общество, в интересах которого администрацией был вынесен соответствующий акт, не могло не знать о том, что его действия и действия администрации нарушают земельное законодательство, поэтому могло и должно было предвидеть их негативные последствия.

В связи с изложенными обстоятельствами Президиум приходит к выводу о том, что затраты, которые понесло общество, осуществлялись им на свой риск в условиях, когда оно не могло не осознавать неправомерность своих действий и незаконность акта администрации, следовательно, эти затраты не подлежат возмещению в виде убытков.

При этом общество не лишено права обратиться с самостоятельным иском к администрации о возврате денежных средств или иного имущества, полученных ею без установленных законом оснований (глава 60 Гражданского кодекса).

Поскольку доказательства, подтверждающие существование причинно-следственной связи между возникшими у общества убытками и незаконными действиями администрации, в деле отсутствуют, сам по себе факт наличия у истца убытков и противоправности принятых ответчиком актов не дает оснований для их возмещения.

При таких условиях оснований, предусмотренных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены оспариваемых судебных актов не имеется.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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

постановил:

решение Арбитражного суда Свердловской области от 19.05.2011 по делу N А60-25348/2010, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 29.11.2011 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества "Корпорация ЭСПА" оставить без удовлетворения.

Председательствующий
А.А.ИВАНОВ
