**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 6 октября 2011 г. по делу N А41-хххх/10**

Резолютивная часть постановления объявлена 03.10.2011 г.

Полный текст постановления изготовлен 06.10.2011 г.

Федеральный арбитражный суд Московского округа в составе:

председательствующего-судьи Чучуновой Н.С.,

судей Комаровой О.И., Русаковой О.И.,

при участии в заседании:

от истца ИП Каменева В.В. – **адвокат КАМ «ЮрПрофи»**

от ответчика ОАО "Уренгойгазстроймонтаж" - неявка, извещено

рассмотрев 03 октября 2011 г. в судебном заседании кассационную жалобу ИП Каменева В.В.

на [постановление](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4820C56BCC80DDD4B6DC30331AA2E55FE6DC138833VDQ) от 23.06.2011

Десятого арбитражного апелляционного суда

принятое судьями Гагариной В.Г., Виткаловой Е.Н., Мищенко Е.А.,

по иску ИП Каменева В.В. (ОГРН 304500417500013)

к ОАО "Уренгойгазстроймонтаж" (ИНН: 89044007340, ОГРН: 1028900630736)

о взыскании долга

установил:

Индивидуальный предприниматель Каменев В.В. обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением о взыскании с открытого акционерного общества "Уренгойгазстроймонтаж" задолженности по арендной плате в размере 172 500 руб., расходов по оказанию юридических услуг в сумме 20 000 руб.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.10.2010 исковые требования удовлетворены.

[Постановлением](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4820C56BCC80DDD4B6DC30331AA2E55FE6DC138833VDQ) Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2011 года решение Арбитражного суда Московской области от 28.10.2010 по делу N А41-24196/10 отменено, в удовлетворении исковых требований индивидуального предпринимателя Каменева В.В. отказано.

В кассационной жалобе ИП Каменев В.В. просит отменить [постановление](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4820C56BCC80DDD4B6DC30331AA2E55FE6DC138833VDQ) суда апелляционной инстанции по основаниям несоответствия выводов судов фактическим обстоятельствам дела, неправильного применения норм материального права, нарушения норм процессуального права, решение суда первой инстанции оставить в силе.

В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на следующее:

- судом апелляционной инстанции был применен [Закон](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D8D1B3D9363049F5E70EB3D231V6Q), не подлежащий применению - N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

- суд апелляционной инстанции необоснованно указывает на отсутствие в договоре кадастрового номера земельного участка передаваемого в аренду и отсутствие акта приема-передачи к договору аренды.

Судом апелляционной инстанции сделан неверный вывод об отсутствии в заключенном договоре индивидуализирующих признаков земельного участка. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду. В рассматриваемом случае, имущество подлежащее передаче в аренду было однозначно определено, на основании чего, вывод суда о не заключении договора является необоснованным.

В суде кассационной инстанции представитель заявителя поддержал кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд кассационной инстанции не направил. Дело рассматривается в его отсутствие в соответствии с [ч. 3 ст. 284](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D1D7B3DB3E3C14FFEF57BFD0118F322FA34F321620975A1738V3Q) АПК РФ.

Ответчиком в суд кассационной инстанции направлен отзыв на кассационную жалобу. В обоснование своих возражений ОАО "Уренгойгазстроймонтаж" указывает следующее:

- объектом земельных споров может быть земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет;

- приведенная в договоре информация о местоположении земельного участка не позволяет его однозначно идентифицировать;

- договор аренды заключен между истцом и ответчиком, которые по своему организационно-правовому статусу не являются частными лицами.

Оценив доводы кассационной жалобы, выслушав представителя заявителя, проверив в порядке [статьи 286](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D1D7B3DB3E3C14FFEF57BFD0118F322FA34F321620975A1838V8Q) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность принятого по делу судебного акта, суд кассационной инстанции находит [постановление](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4820C56BCC80DDD4B6DC30331AA2E55FE6DC138833VDQ) суда апелляционной инстанции подлежащим отмене, решение суда первой инстанции оставлению в силе в связи со следующим.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, между ИП Каменевым В.В. (Арендодатель) и ОАО "Уренгойгазстроймонтаж" (Арендатор) 20.09.2009 был заключен договор аренды открытой площадки для производственно-хозяйственной деятельности, стоянки автотранспорта и строительной техники, расположенной по адресу: Московская область, Волоколамский район, Судниковский с/о, д. Бутаково, общей площадью 21 800 квадратных метров.

В соответствии с [п. 1 ст. 607](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D8DFB0DE3E3049F5E70EB3D216806D38A4063E1720905731V9Q) ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии с п. 4 договора аренды, договор вступает в силу с 20.09.2009 года и действует по 31.12.2009 года и пролонгируется на следующий календарный год, если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон письменно не заявит другой стороне о его прекращении или изменении.

Согласно п. 3 договора аренды, арендатор своевременно (до 21 числа каждого месяца) производит расчеты за потребляемую электроэнергию и оплату в размере 34 500 руб. (без НДС) за аренду участка.

В соответствии с [п. 1 ст. 614](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D8DFB0DE3E3049F5E70EB3D216806D38A4063E1720905B31V3Q) ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В нарушение п. 3 договора ОАО "Уренгойгазстроймонтаж" надлежащим образом не исполнило обязанность по оплате арендной платы ИП Каменеву В.В., в результате чего у него образовалась задолженность за период с февраля по июнь 2010 года в размере 172 500 руб. 00 коп.

Поскольку в добровольном порядке ответчиком задолженность не была погашена, ИП Каменев В.В. обратился с исковым заявлением в суд о взыскании задолженности стоимости оказанных услуг по договору аренды.

Согласно [п. 2 ст. 621](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D8DFB0DE3E3049F5E70EB3D216806D38A4063E1720915631V5Q) ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Судом первой инстанции установлено, что спорный договор возобновлен на неопределенный срок, что подтверждается оплатой аренды арендатором за январь 2010 года.

[Статьей 309](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D9D3B0DB323049F5E70EB3D216806D38A4063E1721935631V0Q) ГК РФ установлено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Поскольку ответчиком не представлены доказательства оплаты долга в полном объеме, исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате удовлетворены судом первой инстанции правомерно.

Требования в части взыскания денежной суммы, затраченной на оплату расходов по оказанию юридических услуг, в сумме 20 000 руб. также удовлетворено судом первой инстанции обоснованно.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что спорный договор аренды является незаключенным, поскольку в договоре от 20.09.2009 кадастровый номер земельного участка не указан, а описание объекта аренды не позволяет определенно установить характеристики земельного участка, переданного в аренду, признается судом кассационной инстанции необоснованным и сделанным без учета иных обстоятельств дела.

Судом апелляционной инстанции не применена [ст. 431](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D9D3B0DB323049F5E70EB3D216806D38A4063E1722965631V4Q) ГК РФ, в соответствии с которой, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей [статьи](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D9D3B0DB323049F5E70EB3D216806D38A4063E1722965631V4Q), не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Суд апелляционной инстанции, оценивая условия договора аренды, не принял во внимание, что истцу на праве собственности принадлежит земельный участок для организации фермерского хозяйства, земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 21 800 кв. м с кадастровым номером 50:07:08 03 11:0002, расположенный по адресу: Московская область, Волоколамский район, Судниковский с.о., д. Бутаково, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 24.01.2003 серии 50 АД N 261047, который имеет те же адресные ориентиры, что и предмет аренды.

Земельный участок, имеющий согласно свидетельству о праве кадастровый номер 50:07:08 03 11:0002, имеет туже категорию земель, вид разрешенного использования и адресные ориентиры, что и земельный участок, указанный в кадастровом паспорте, с кадастровым номером 50:07:0080311:2.

У сторон ни при заключении договора аренды, ни в процессе его исполнения не возникало сомнений относительно характеристик предмета аренды, его индивидуализирующих признаков. До возникновения настоящего спора арендатор каких-либо возражений по указанному вопросу не заявлял, оплачивал арендную плату по счетам, выставляемым истцом, что подтверждается платежными поручениям от 07.12.2009, от 08.12.2009, от 29.12.2009, от 01.02.2010, от 17.02.2010, от 09.03.2010, в которых указано на оплату по договору аренды (т. 1, л.д. 120 - 129).

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что в материалах дела отсутствует акт приема-передачи предмета аренды к договору от 20.09.2009 является обоснованным, но не влечет правовых последствий в виде признания договора незаключенным.

Обстоятельство фактической передачи предмета аренды ответчику и пользование им подтверждается представленными истцом в материалы дела актами сдачи-приемки работ по договору аренды за сентябрь - октябрь 2009, за октябрь - ноябрь 2009, за декабрь 2009, за январь 2010 (т. 1, л.д. 116 - 119), в которых указано, что услуги по аренде земельного участка оказаны, ответчик к истцу претензий по оказанным услугам не имеет, зафиксирована договорная цена за оказанные услуги.

Представленное ответчиком в материалы дела письмо (уведомление) общества с ограниченной ответственностью "ГарантСтрой" от 01.02.2011, в котором указано, что техника, принадлежащая ответчику (бульдозер Т130) находится на территории, принадлежащей на правах собственности ООО "ГарантСтрой" с кадастровым номером 50:07:003051:54 с приложением свидетельства о государственной регистрации права собственности ООО "ГарантСтрой" на данный земельный участок, а также на участок с кадастровым номером 50:07:003051:54 и кадастровых паспортов данных земельных участков, не может являться достаточным доказательством, подтверждающим неиспользование в спорный период ответчиком земельного участка истца.

Сделанный судом апелляционной инстанции на основании [пункта 1 статьи 6](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D8D1B3D9363049F5E70EB3D216806D38A4063E1720965631V1Q) Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" вывод о том, что цель использования земельного участка, указанная в договоре аренды от 20.09.2009, не соответствует разрешенному виду использования земельного участка с кадастровым номером 50:07:0080311:2, не имеет правового значения для правильного рассмотрения настоящего дела, в круг обстоятельств, подлежащих установлению, не входит, а [ФЗ](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D8D1B3D9363049F5E70EB3D231V6Q) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" на правоотношения сторон по гражданско-правовому договору не распространяется.

С учетом вышеизложенного, суд кассационной инстанции приходит к выводу, что судом первой инстанции правомерно удовлетворены исковые требования.

Руководствуясь [ст. ст. 284](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D1D7B3DB3E3C14FFEF57BFD0118F322FA34F321620975A1738VCQ), [286](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D1D7B3DB3E3C14FFEF57BFD0118F322FA34F321620975A1838V8Q) - [289](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4920C01299D3D1D7B3DB3E3C14FFEF57BFD0118F322FA34F321620975B1138VAQ) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Федеральный арбитражный суд Московского округа

постановил:

[постановление](consultantplus://offline/ref=874B071F7BC3B60DA3AA4820C56BCC80DDD4B6DC30331AA2E55FE6DC138833VDQ) Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2011 г. по делу N А41-24196/10 отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 28 октября 201 г. оставить в силе.

Взыскать с ОАО "Уренгойгазстроймонтаж" в пользу индивидуального предпринимателя Каменева Виктора Владимировича - 2000 руб. расходы по госпошлине за подачу кассационной жалобы.

Председательствующий судья

Н.С.ЧУЧУНОВА

Судьи

О.И.КОМАРОВА

О.И.РУСАКОВА