



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 71-КГ22-5-КЗ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 мая 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Киселёва А.П.,  
Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Евлановой Инны Леонидовны к администрации Гурьевского городского округа Калининградской области о взыскании убытков и неосновательного обогащения

по кассационной жалобе Евлановой Инны Леонидовны на решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 5 октября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 2 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 23 августа 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Евланова И.Л. обратилась в суд с названным иском, указав в обоснование, что действиями ответчика по незаконному формированию земельного участка в охранной зоне с видом разрешённого использования «для строительства индивидуального жилого дома» и по предоставлению его в аренду нарушены её права в связи с невозможностью его использования по

целевому назначению – для строительства жилого дома, в связи с чем просила взыскать с администрации убытки в виде кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 2018 год в размере 411 192 руб., неосновательное обогащение в виде выплаченных арендных платежей в сумме 50 851,08 руб. и судебные расходы.

Решением Гурьевского районного суда Калининградской области от 5 октября 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 2 марта 2021 г., исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 23 августа 2021 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Евлановой И.Л. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 14 апреля 2022 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], по заявлению администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области поставлен на государственный кадастровый учёт 9 сентября 2010 г. решением ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Калининградской области. Заказчиком кадастровых работ являлась администрация Гурьевского муниципального района Калининградской области.

Постановлением администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области № 4861 от 15 октября 2010 г. по результатам рассмотрения заявления Ушакова В.Д. от 8 сентября 2009 г. указанный

земельный участок без проведения торгов (аукциона) предоставлен ему из земель населенных пунктов в аренду сроком до 1 октября 2020 г. для строительства индивидуального жилого дома.

15 октября 2010 г. между администрацией Гурьевского муниципального района Калининградской области и Ушаковым В.Д. заключён договор аренды земельного участка № 1609, который в установленном законом порядке прошёл государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

11 октября 2013 г. между Ушаковым В.Д. и Евлановой И.Л. заключено соглашение об уступке прав и обязанностей по названному договору аренды, государственная регистрация которого состоялась 24 октября 2013 г.

Евлановой И.Л. понесены расходы на приобретение земельного участка в сумме 550 000 руб., что подтверждается дополнительным соглашением к соглашению об уступке прав и обязанностей по названному договору аренды от 11 октября 2013 г. и агентским договором по юридическому обеспечению приобретения в аренду названного выше объекта.

Согласно письму филиала ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» Калининградского ЛПУМГ от 5 мая 2015 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в зоне минимальных расстояний газопровода-отвода к Калининградской ТЭЦ-2, что в силу пункта 6 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 28 Федерального закона от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» исключает возможность строительства на участке зданий, строений и сооружений.

8 апреля 2019 г. администрацией Гурьевского городского округа в адрес истца направлено предложение о расторжении договора аренды указанного земельного участка в связи с обращениями филиала ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» Калининградского ЛПУМГ о нарушении зоны минимальных расстояний магистрального газопровода.

18 октября 2019 г. Евланова И.Л. в ответ на указанное предложение администрации заявила о согласии расторгнуть договор аренды при условии возмещения понесённых ею убытков в виде кадастровой стоимости земельного участка в соответствующем размере, а также уплаченных арендных платежей, в чём ей было отказано.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований о взыскании неосновательного обогащения, исходил из наличия действующего договора аренды и обязательств сторон по его исполнению, в том числе в части внесения арендных платежей.

Отказывая в удовлетворении остальной части требований, суд исходил из того, что доказательств нарушения прав Евлановой И.Л. администрацией Гурьевского городского округа Калининградской области не представлено.

При этом суд указал, что первоначально земельный участок в аренду Ушакову В.Д. предоставлен администрацией для строительства жилого дома бесплатно и до введения ограничений в его использовании, при этом каких-либо возмездных сделок в отношении этого земельного участка между администрацией и Евлановой И.Л. заключено не было, требований о его изъятии не заявлено, арендные правоотношения не прекращены.

Суд апелляционной инстанции, согласившись с выводами нижестоящего суда, также указал, что в период действия договора аренды какое-либо строительство Евлановой И.Л. на участке не велось, действия по его освоению, повлёкшие возникновение у неё расходов, не произведены, а 1 октября 2020 г. срок договора аренды земельного участка истёк.

При этом, как отметил суд второй инстанции, из искового заявления следует, что при обращении в администрацию за выпиской из правил землепользования и застройки об установленных в отношении участка ограничениях Евланова И.Л. знала, однако от расторжения договора аренды отказалась и внесла арендную плату.

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенными судебными инстанциями постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Статьёй 16 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что убытки, причинённые гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

Согласно статье 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причинённый гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит возмещению. Вред возмещается за счёт соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования.

Таким образом, гражданин вправе требовать возмещения убытков по общим правилам о возмещении убытков, причинённых неправомерным действием публично-правового образования. В этом случае компенсация

убытков возможна, если истец докажет наличие противоправного действия и вины лица, его совершившего, размер убытков, причинную связь.

Как следует из материалов дела, постановлением администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области от 7 сентября 2009 г. № 4121 в целях государственного кадастрового учёта утверждены границы охранной зоны газопровода-отвода к Калининградской ТЭЦ-2 согласно «землеустроительному делу по формированию территориальной охранной зоны, зоны минимальных расстояний, зоны действия сервитута газопровода-отвода Калининградской ТЭЦ-2 и сопутствующих объектов» (т. 2, л.д. 18).

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 26 июня 2018 г. указано, что сведения об ограничении прав на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] внесены 20 мая 2015 г. на основании постановления администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области от 7 сентября 2009 г. № 4121 (т. 1, л.д. 26).

Таким образом, администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области 9 сентября 2009 г. на момент постановки данного земельного участка на государственный кадастровый учёт с видом разрешенного использования «под строительство индивидуального жилого дома» было известно об имеющихся в отношении него ограничениях, сведения о которых были внесены администрацией в этот кадастр только в 2015 году.

При таких обстоятельствах утверждения судов о том, что земельный участок для строительства жилого дома предоставлен первоначальному арендатору до введения ограничений в его использовании, сделан без учёта обстоятельств дела.

Судам в этой связи следует разрешить спор согласно установленным по делу обстоятельствами исходя из оснований привлечения к гражданско-правовой ответственности, предусмотренных статьями 16 и 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, действия публично-правового образования, на законность которых при заключении договора аренды земельного участка полагался как Ушаков В.Д., так и Евланова И.Л., вступая впоследствии в правоотношения с администрацией Гурьевского муниципального района Калининградской области на стороне арендатора, должны быть оценены судом в том числе и на предмет соответствия требованиям закона о добросовестном осуществлении участником этих правоотношений своих прав и обязанностей.

В силу пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счёт другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретённое или сбережённое имущество

(неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьёй 1109 данного кодекса.

Исходя из положений пунктов 2 и 4 статьи 620 Гражданского кодекса к недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды.

Изменение правового режима земельного участка ещё до заключения договора аренды таким образом, что арендатор участка лишается возможности использовать его в целях, которые согласовываются с соответствующим публично-правовым образованием при заключении договора аренды, возлагает на арендатора обязанность уплачивать арендную плату по договору в отсутствие реальной возможности пользоваться объектом аренды по назначению.

При таких обстоятельствах у арендатора имеются основания для предъявления требования о взыскании неосновательного обогащения в виде уплаченных арендных платежей.

Между тем по настоящему делу суды первой и апелляционной инстанций доводам истца о том, что о невозможности использовать арендованное имущество по назначению она узнала из письма администрации только лишь в октябре 2019 года, в то время как арендная плата была внесена в сентябре 2019 года, никакой оценки в нарушение положений статей 67, 198 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дали, соответствующие обстоятельства дела не установили и в удовлетворении иска в соответствующей части безосновательно отказали.

Допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права судом кассационной инстанции не устранены.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами при рассмотрении настоящего дела допущены существенные нарушения норм права, которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами

норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание изложенное, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что при рассмотрении настоящего дела судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, в связи с чем находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 2 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 23 августа 2021 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 2 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 23 августа 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

