

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-19379

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Горского Сергея Леонидовича на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2015 (судья Преснецова Т.Г.), постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2015 (судьи Старовойтова О.Р., Жиляева Е.В., Тимухина И.А.) и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2015 (судьи Стрелов И.М., Кравченко Т.В., Малышева Н.Н.) по делу № А56-60353/2014

### УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению городским имуществом (далее – КУГИ, правопреемник – Комитет имущественных отношений) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к индивидуальному предпринимателю Горскому Сергею Леонидовичу (далее – предприниматель Горский С.Л.) о взыскании 246 002 рублей 63 копеек неосновательного обогащения за период с 17.09.2013 по 31.07.2014 и 8 977 рублей 41 копейки процентов за пользование земельным участком в отсутствие правовых оснований, а также об истребовании из незаконного владения земельного участка площадью 35 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, южнее дома 142/16, лит. А, путем выселения.

Определениями Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.12.2014 и от 15.01.2015 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет по земельным ресурсам и

землеустройству Санкт-Петербурга (далее – КЗРиЗ) и Аверьянов Сергей Александрович.

В свою очередь предприниматель Горский С.Л. обратился со встречными требованиями о признании отсутствующим зарегистрированное право государственной собственности Санкт-Петербурга на земельный участок с кадастровым номером 78:32:0008004:7, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, у дома 142/16, лит. А.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2015, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2015, первоначальный иск КУГИ удовлетворен, в удовлетворении встречных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Горский С.Л. просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование жалобы заявитель указывает, что КУГИ не доказал факт использования предпринимателем Горским С.Л. земельного участка площадью 35 кв.м.

Также заявитель полагает, что согласно данным Региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» площадь земельного участка по фундаменту многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д. 16/142, литер А составляет 2 967 кв.м., в связи с чем земельный участок площадью 35 кв.м., об истребовании которого заявлено КУГИ, является частью земельного участка, площадь которого составляет 3 060 кв.м. Из представленных истцом доказательств невозможно однозначно установить, где находится спорная часть земельного участка (на участке, относящемся к дому, или нет).

По мнению предпринимателя Горского С.Л. вид разрешенного использования, которым был определен при формировании и поставки на кадастровый учет земельного участка 78:32:0008004:7, не имеет правового значения для применения пункта 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ), так как данная норма не содержит оговорки о том, что для перехода в общую долевую собственность земельный участок должен быть сформирован именно для размещения многоквартирного жилого дома.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если

изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, на основании договора купли-продажи от 23.01.1997 предпринимателю Горскому С.Л. принадлежит  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на нежилые помещения 2-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н общей площадью 487,5 кв.м, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 142/16, лит. А4; вторым собственником указанных помещений является Аверьянов С.А.

Право собственности Горского С.Л. на указанные помещения подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии ЮИ № 004339.

Указанные помещения находятся на земельном участке с кадастровым номером 78:32:0008004:7 общей площадью 3060 кв.м, который учтен в государственном кадастре недвижимости 28.11.1997 с видом разрешенного использования «для размещения объектов торговли».

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на земельный участок принадлежит Санкт-Петербургу.

КЗРиЗ 17.09.2013 проведена проверка фактического использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, южнее дома 142/16, лит. А.

По итогам проверки в присутствии предпринимателя Горского С.Л. был составлен и подписан акт от 17.09.2013 № 2-ф, согласно которому земельный участок общей площадью 35 кв.м в отсутствие правовых оснований занят и используется предпринимателем Горским С.Л. путем возведения металлической пристройки (тамбур), используемой для входа в офисные помещения.

На основании постановления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление) от 15.11.2013 № 547/13 предприниматель Горский С.Л. привлечен к административной ответственности за самовольное занятие земельного участка (статья 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях; далее – КоАП РФ).

Управлением также вынесено предписание от 15.10.2013 № 547/13 об устранении нарушений земельного законодательства на земельном участке площадью 35 кв.м, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 142/16, лит. А.

Актом проверки от 30.01.2014 № 13384, подписанным Горским С.Л., подтверждается, что указанное предписание не исполнено, документы, подтверждающие освобождение спорного земельного участка не представлены.

Поскольку предписание не исполнено, Управлением составлен протокол о совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ.

Ссылаясь на незаконное использование предпринимателем Горским С.Л. земельного участка площадью 35 кв.м., расположенного южнее дома 142/16 лит. А по наб. Обводного канала, КУГИ обратилось в арбитражный суд с первоначальным иском.

Заявляя встречные требования о признании отсутствующим права собственности Санкт-Петербурга на земельный участок общей площадью 3 060 кв.м, предприниматель Горский С.Л. полагал, что указанный земельный участок принадлежит собственникам многоквартирного жилого дома.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации доказательства и руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды правомерно удовлетворили первоначальный иск, отказав в удовлетворении встречных требований на основании следующего.

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации к объектам земельных отношений являются части земельных участков.

Землепользование в Российской Федерации является платным (пункт 1 статьи 65 Земельного кодекса).

Из пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации усматривается, что лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса.

Частью 2 статьи 1105 Гражданского кодекса установлено, что лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Суды, установив факт пользования земельным участком в отсутствие правовых оснований, а также период его незаконного использования, взыскали с предпринимателя Горского С.Л. неосновательное обогащение и соответствующие суммы процентов за пользование чужими денежными средствами, истребовав также используемый земельный участок из незаконного владения.

Расчет суммы неосновательного обогащения соответствует постановлению правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О

мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга». Указанный расчет был проверен судами и признан обоснованным.

Отказывая в удовлетворении встречных требований о признании отсутствующим зарегистрированного права государственной собственности Санкт-Петербурга на земельный участок с кадастровым номером 78:32:0008004:7, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, у дома 142/16, лит. А., суды исходили из того, что в соответствии с частью 2 статьи 16 Закона № 189-ФЗ земельный участок, где расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформированный до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 4 названной статьи предусмотрено, что формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации в постановлении от 28.05.2010 № 12-П федеральный законодатель обусловил переход земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимостью формирования данного земельного участка по правилам земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, возложив его осуществление на органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Как установили суды, земельный участок с кадастровым номером 78:32:0008004:7 поставлен на учет в государственный кадастр недвижимости 28.11.1997 с видом разрешенного использования «для размещения объектов торговли», сформирован по границам дома и не включает земельный участок, используемый предпринимателем Горским С.Л.

Указанный земельный участок образован в 1997 году без проведения межевания на основе планов (схем), без проведения топогеодезических работ, определения границ земельного участка на местности, без координирования поворотных точек земельного участка и их закрепления на местности межевыми знаками, без изготовления межевого плана.

При таких обстоятельствах, суды пришли к верному выводу, что в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации предпринимателем Горским С.Л. не представлено надлежащих доказательств перехода земельного участка с кадастровым номером 78:32:0008004:7 в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного жилого дома с момента вступления в силу Жилищного кодекса.

Судами также было учтено отсутствие у предпринимателя Горского С.Л. полномочий на представление интересов собственников имущества многоквартирного жилого дома.

Доводы предпринимателя Горского С.Л., по сути, выражают несогласие с оценкой установленных судами фактических обстоятельств, доказательств по делу и основаны на ошибочном толковании норм права.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Горского Сергея Леонидовича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова