

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС21-8875

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 октября 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 21.10.2021.

Полный текст определения изготовлен 28.10.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Поповой Г.Г., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителя товарищества собственников жилья "А-5" адвоката Силенок Л.И. (доверенность от 19.12.2021, ордер А 1895741 от 20.10.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья "А-5" на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.09.2020, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.04.2021 по делу № А56-39956/2020,

УСТАНОВИЛА:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к товариществу собственников жилья "А-5" (далее – Товарищество) о взыскании 1 157 395 руб. 19 коп. неосновательного обогащения в виде сбережения денежных средств за использование без оплаты земельного участка, относящегося к землям, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 5, корп. 2, лит. А, за период с 25.12.2017 по

07.11.2019 и 97 454 руб. 13 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на сумму неосновательного обогащения за период с 25.12.2018 по 11.12.2019, а также процентов с 12.12.2019 до момента фактического исполнения обязательства.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра, Управление).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.09.2020, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2021 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.04.2021, иск удовлетворен.

Товарищество, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке судебных актов.

Определением от 06.09.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Товарищества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Товарищества доводы кассационной жалобы поддержал в полном объеме, просил судебные акты отменить, в удовлетворении иска отказать.

Комитет и Управление, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В отзыве на кассационную жалобу Комитет доводы жалобы не признал, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просил оставить их без изменения, а жалобу – без удовлетворения.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя Товарищества, принимая во внимание позицию Комитета, изложенную в отзыве, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к

выводу, что решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.09.2020, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.04.2021 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судами, на основании распоряжения от 15.11.2017 № 23745 Управлением Росреестра в рамках осуществления государственного земельного надзора проведена внеплановая выездная проверка.

По результатам данной проверки Управлением составлен акт от 12.01.2018 № 23745, в котором зафиксировано, что на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 5, корп. 2, лит. А, располагается многоквартирный жилой дом (далее – МКД) с кадастровым номером 78:40:0019230:3005, проезды и площадки с асфальтовым покрытием, элементы благоустройства. Участок не прошел кадастровый учет, в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) данные о нем отсутствуют.

При проверке в ходе осмотра и обмера внешних границ установлено, что земельный участок огорожен металлическим забором с калитками и воротами, которые имеют электромеханические запорные устройства. Доступ для неопределенного круга лиц на участок ограничен и осуществляется только через указанные калитки и ворота. Фактическая площадь земельного участка, используемого Товариществом, составляет 1587 кв.м, каких-либо документов, подтверждающих права ответчика на данный участок, в ходе проверки представлено не было.

На основании выявленных по результатам проверки обстоятельств в отношении ответчика государственным инспектором Санкт-Петербурга по использованию и охране земель был составлен протокол от 12.01.2018 № 23745 об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.1 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, выразившемся в использовании земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на участок.

Постановлением заместителя главного государственного инспектора Санкт-Петербурга по использованию и охране земель от 23.01.2018 № 13/18 Товарищество привлечено к административной ответственности в виде штрафа в размере 100 000 руб.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 30.09.2010 по делу № А56-34328/2009, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2011, обязал Товарищество освободить земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Петродворец, ул. Аврова, д. 5, корп. 1, лит. А и корп. 2, лит. А, от установленной на нем будки сторожевой охраны и обязал закрытое акционерное общество "ИнфоТехСервис-Кольцевая Автомобильная Дорога" (далее - ЗАО "ИнфоТехСервис-Кольцевая

Автомобильная Дорога") освободить указанный участок от установленных на нем шлагбаумов, калиток и ворот, которые имеют электро-механические запорные устройства.

При рассмотрении данного дела суд установил, что металлические решетки (ограждения), шлагбаумы, калитки были установлены застройщиком - ЗАО "ИнфоТехСервис-Кольцевая Автомобильная Дорога" по периметру придомовой территории, площадью 1500 кв.м., отведенной под строительство жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Петергоф, ул. Аврова, д. 5, состоящего из двух корпусов: корп. 1, лит. А и корп. 2, лит. А, и обязал застройщика демонтировать перечисленное имущество.

Также указанными судебными актами по делу № А56-34328 Комитету отказано в удовлетворении требований о взыскании с Товарищества неосновательного обогащения в виде сбережения денежных средств за пользование земельным участком площадью 1500 кв.м. (ул. Аврова, д.5, корпус 1 лит. А и корпус 2 лит. А) в размере 1634 руб. 92 коп. и 298 руб. 22 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами. Суд исходил из недоказанности как самовольного занятия земельного участка Товариществом, так и площади участка 1500 кв.м.

Кроме того, ранее постановлением Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт-Петербургу от 05.08.2008 №431/08 Товарищество было привлечено к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) за самовольное занятие земельного участка площадью 1 500 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петродворец, Санкт-Петербургский пр., д. 17, лит. А, примыкающего к жилым зданиям ТСЖ (д. 5, корп. 1, лит. А и д. 5, корп. 2, лит. А по улице Аврова).

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.11.2009 № А56-26959/2008 данное постановление признано незаконным и отменено. При этом суд исходил из того, что по смыслу статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости и необходимым для ее использования, переходит к собственникам помещений в многоквартирном жилом доме, поэтому административный орган не доказал состав административного правонарушения в виде самовольного занятия земельного участка площадью 1500 кв. м.

Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением "Центр повышения эффективности использования государственного имущества" на основании заявки Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 26.02.2018 проведены мероприятия по освобождению земельного участка от незаконно расположенного на нем металлического забора, калитки, ворот, о чем составлен акт от 07.11.2019.

Ссылаясь на то, что Товарищество в период с 25.12.2017 по 07.11.2019 в отсутствие правовых оснований и без внесения платы использовало земельный участок по указанному адресу площадью 785,4 кв. м (рассчитанной исходя из площади, выявленной в ходе мероприятий по государственному земельному надзору, за вычетом площади 801,6 кв.м, занятой непосредственно МКД), Комитет 12.12.2019 направил ему претензию об оплате фактического землепользования в размере арендной платы в сумме 1 157 395 руб. 19 коп. и 97 454 руб. 13 коп процентов за пользование чужими денежными средствами.

Неисполнение Товариществом требований претензии послужило основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Удовлетворяя исковые требования Комитета, суды трех инстанций руководствовались статьями 1102, 1105, 395 Гражданского кодекса, статьями 16, 65 Земельного кодекса, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) и исходили из следующего.

В соответствии с Положением о Комитете, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, Комитет осуществляет управление, распоряжение государственным имуществом, распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельными участками, расположенными на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена; обеспечивает в пределах своей компетенции защиту имущественных прав Санкт-Петербурга при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, третейских судах, осуществляя полномочия истца, ответчика либо третьего лица.

Согласно Техническому паспорту на жилой дом и земельный участок по состоянию на 15.01.2004 площадь застройки участка МКД составляет 801,6 кв. м. Актом проверки Управления Росреестра от 12.01.2018 № 23745 установлено, что Товарищество использует участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 5, корп. 2, лит. А, площадью 1587 кв. м. В границах данного участка отсутствуют иные здания, помимо МКД, находящегося в управлении Товарищества.

При таких обстоятельствах суды пришли к выводу, что ответчик пользуется частью земельного участка площадью 785,4 кв. м (1587 кв. м - 801,6 кв. м) без правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие у него предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на занятие участка, в том числе, путем использования ограждения, калитки и ворот с электромеханическими запорными устройствами для ограничения доступа неопределенного круга лиц на земельный участок.

Расчет сумм неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами, а также периоды их начисления суды проверили и признали правильными.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального права, не

исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, и не учли следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса 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 данного Кодекса.

Истец полагает, что Товарищество сберегло денежные средства за его счет, поскольку должно было уплатить публичному образованию за пользование земельным участком площадью 785,4 кв.м сумму, равную арендной плате, так как собственники помещений в многоквартирном жилом доме использовали указанный участок без оплаты и такое сбережение безосновательно, то есть не основано на законе, ином правовом акте либо сделке.

Между тем в соответствии со статьей 289 Гражданского кодекса и статьей 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – Вводный закон), в редакции до 01.01.2017, предусмотрено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно новой редакции названной нормы земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета участка, на котором расположен такой дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2.1 постановления от 28.05.2010 № 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова" (далее - постановление № 12-п), основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса), указал, что федеральный законодатель в целях

обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в МКД установил в Жилищном кодексе общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (статья 36), а во Вводном законе – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (статья 16).

Нормы Гражданского и Жилищного кодексов в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, разъяснены в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее – постановление № 10/22).

Так, в соответствии с пунктом 66 данного постановления, если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие данного Кодекса (часть 2 статьи 16 Вводного закона); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона); в силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно; каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется; в силу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Из пункта 67 постановления № 10/22 следует, что если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов полномочий

собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Согласно пункту 68 постановления № 10/22 собственники помещений в многоквартирном доме вправе оспорить в судебном порядке с учетом подведомственности дел по правилам главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или главы 24 АПК РФ действия (бездействие) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен данный дом, по разработке документации по планировке территории (статьи 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также предшествующие распоряжению земельным участком действия, в частности решения о предоставлении земельного участка для строительства, о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка и т.д.

В случае, если в результате таких действий органа власти у третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, собственники помещений в нем могут обратиться в суд к таким третьим лицам с иском, направленным на оспаривание соответствующего права, или с иском об установлении границ земельного участка.

При рассмотрении указанных исков суд разрешает спорные вопросы, связанные с границами данного земельного участка, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса). При этом обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на соответствующий орган власти.

Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости.

Согласно действовавшему до 01.01.2017 пункту 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Аналогичная норма закреплена в пункте 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

"О государственной регистрации недвижимости", вступившего в силу 01.01.2017.

Из изложенного следует, что право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу закона – положений Жилищного кодекса и Вводного закона, Вводный закон устанавливает лишь специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Данный вывод соответствует правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 № 12736/12, определении Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 308-ЭС20-18388.

Из материалов дела и объяснений представителя Товарищества, данных им в судебном заседании Судебной коллегии, следует, что собственники помещений многоквартирного жилого дома и созданное ими Товарищество неоднократно обращались в Комитет с заявлениями о формировании земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства площадью 1803 кв.м, однако Комитет сообщал о невозможности формирования участка по причине отсутствия разработанного проекта межевания территории.

Между тем именно органы государственной власти и местного самоуправления в силу части 4 статьи 16 Вводного закона, в редакции Федерального закона от 03.07.2018 № 191-ФЗ, осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Согласно части 4 статьи 16 Вводного закона в редакции Федерального закона от 02.08.2019 № 267-ФЗ образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Частью 4.1 статьи 16 Вводного закона установлено, что образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в

соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 № 12736/12 указано следующее.

Поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания. Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, что не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция (пункты 4.2, 4.3 постановления № 12-П).

Учитывая, что на соответствующие уполномоченные органы федеральным законом возложена публичная обязанность сформировать земельный участок согласно требованиям земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности как по собственной инициативе, так и по заявлению любого собственника помещения дома, уполномоченный публичный орган не вправе был отказать в формировании земельного участка в том числе и по мотиву отсутствия проекта межевания территории квартала, на которой расположен жилой дом.

Поскольку подготовка проекта межевания квартала зависит от воли соответствующих публичных органов, собственники МКД не могут нести негативные последствия, связанные с отсутствием решения уполномоченного органа соответствующего публичного образования об утверждении проекта межевания квартала.

При указанных условиях уполномоченный публичный орган обязан инициировать подготовку документации по планировке территории, после чего в разумный срок сформировать участок, являющийся общим имуществом собственников помещений в МКД.

Из материалов данного дела следует, что уполномоченные публичные органы города Санкт-Петербурга уклоняются от исполнения возложенной на них федеральным законом обязанности по обеспечению утверждения проекта межевания территории и образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, что является препятствием для постановки его на кадастровый учет, и в то же время Комитет требует с Товарищества оплаты за земельный участок, которым владеют и пользуются собственники помещений МКД в силу закона.

Данные обстоятельства не учтены судами при рассмотрении данного дела.

Кроме того, суды безосновательно приняли представленный Комитетом простой арифметический расчет площади используемого собственниками МКД участка при отсутствии сведений о формировании участка и постановке его на кадастровый учет, а также необоснованно исходили из площади 785,4 кв. м, рассчитанной за вычетом из 1587 кв.м площади, занятой домом по периметру корпуса 2 Лит.А, поскольку собственники помещений в силу закона имеют право пользоваться не только участком, непосредственно занятым домом, но и участком, необходимым для эксплуатации этого дома. Также площадь 1587 кв.м была указана в акте Управления от 12.01.2018 № 23745 для корпуса 2 Лит А, в то время как по делу № А56-34328/2009 Комитету отказано в удовлетворении требований о взыскании с Товарищества неосновательного обогащения за пользование земельным участком площадью 1500 кв.м для эксплуатации двух корпусов дома (корпус 1 лит. А и корпус 2 лит. А), площадь 1500 кв.м для эксплуатации двух корпусов дома была предметом исследования и по делу №А56-26959/2008 об оспаривании постановления о привлечении Товарищества к административной ответственности. Доказательства того, какая именно площадь необходима для размещения и эксплуатации многоквартирного дома корпус 2 Лит. А, судами не исследованы, данная площадь не установлена.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.09.2020, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.04.2021 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию; в соответствии с процессуальными правилами установить обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, в том числе установить публичный орган, к полномочиям которого относится утверждение проекта межевания территории и образование земельного участка под МКД; исследовать и оценить доказательства, представленные сторонами в обоснование своей позиции по существу спора; принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 170, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.09.2020, постановление Тринадцатого арбитражного

апелляционного суда от 19.01.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.04.2021 по делу № А56-39956/2020 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

Р. А. Хатыпова

Судья

Н. С. Чучунова