

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС22-9142

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04 октября 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 29.09.2022.
Полный текст определения изготовлен 04.10.2022.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителя администрации города Южно-Сахалинска Кулешова А.В. (доверенность от 22.11.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации города Южно-Сахалинска (г. Южно-Сахалинск) на решение Арбитражного суда Сахалинской области от 25.08.2021, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2021 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.03.2022 по делу № А59-2846/2019,

УСТАНОВИЛА:

Администрация города Южно-Сахалинска (далее - Администрация) обратилась в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к индивидуальному предпринимателю Лалаяну Карапету Гайковичу об изъятии земельного участка с кадастровым номером 65:01:0601004:3347, находящегося в аренде у предпринимателя, с расположенным на нем и принадлежащим ему на праве собственности нежилым зданием торгового павильона с кадастровым номером 65:01:0601004:355 по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, д. 4а, для муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги

местного значения; об установлении выкупной стоимости в размере 10 594 000 руб.; прекращении права аренды предпринимателя на земельный участок и права собственности на нежилое здание; признании права собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» на указанные объекты недвижимости.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены индивидуальный предприниматель Квак Валерия Енхиевна, общество с ограниченной ответственностью «Аркона» (далее – общество «Аркона»), общества с ограниченной ответственностью «Букмекер Паб» и «Полигранд».

Арбитражный суд Сахалинской области решением от 25.08.2021 (с учетом определения от 04.10.2021 об исправлении опечатки), оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2021 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.03.2022, изъяс для муниципальных нужд земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием магазина и установил компенсацию за изымаемые объекты недвижимости в размере 38 826 380 руб., из которых 1 557 274 руб. – рыночная стоимость права аренды публичного земельного участка, 21 041 106 руб. – рыночная стоимость нежилого здания торгового павильона, 16 228 000 руб. – убытки.

Дополнительным решением от 04.10.2021 суд первой инстанции отказал Администрации в удовлетворении требований о прекращении права аренды предпринимателя на земельный участок и права собственности на нежилое здание, признании права собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» на указанные объекты недвижимости.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права в части определения подлежащей компенсации за изымаемые для муниципальных нужд объекты суммы убытков в виде упущенной выгоды и включения в данную сумму периода с 2018 года по 2021 год, просит отменить обжалуемые судебные акты в указанной части и установить размер убытков в сумме 9 772 861 руб. 18 коп.

Определением от 11.08.2022 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Администрации вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель просит оставить жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании представитель Администрации поддержал доводы жалобы.

Ответчик и третьи лица, 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.

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 Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Администрации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены судебных актов в части установления суммы убытков в виде упущенной выгоды.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация издала постановление от 14.03.2018 № 528-па об изъятии для муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги местного значения публичного земельного участка площадью 127 кв.м с кадастровым номером 65:01:0601004:3347, переданного предпринимателю в аренду по договору от 19.06.2013 № 12560, и расположенного на участке и принадлежащего предпринимателю на праве собственности нежилого здания торгового павильона площадью 170,1 кв.м с кадастровым номером 65:01:0601004:355 по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, д. 4а.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Сахалинской области от 07.02.2019 по делу № А59-3963/2018 Лалаяну К.Г и арендатору здания – обществу «Аркона» отказано в удовлетворении требования о признании недействительным постановления Администрации от 14.03.2018 № 528-па.

Департамент землепользования города Южно-Сахалинска письмом от 16.03.2018 уведомил предпринимателя о том, что указанный земельный участок и расположенное на нем нежилое здание магазина подлежат изъятию для муниципальных нужд. Администрация 04.07.2018 направила предпринимателю проект соглашения об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд с выплатой возмещения за изымаемое имущество в размере 10 594 000 руб. (с учетом их рыночной стоимости и прочих убытков, связанных с изъятием), установленного по состоянию на 29.05.2018 на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 30.05.2018 № 0011619.

Поскольку предприниматель от подписания соглашения отказался, Администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу пунктов 1, 2, 4 статьи 281 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) и пункта 2 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения, при определении размера которого в него включаются рыночная стоимость

земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка.

Суд первой инстанции исследовал и оценил представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключения судебных экспертиз (основное и дополнительное), учел обстоятельства, установленные вступившими в законную силу судебными актами арбитражных судов при рассмотрении дела № А59-3963/2018, руководствовался статьями 15, 279, 281 Гражданского кодекса, статьями 49, 56.2, 56.3, 56.6 Земельного кодекса, разъяснениями, приведенными в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», в Обзоре судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.12.2015, и пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований Администрации в части.

Посчитав, что стоимость возмещения за изымаемые для муниципальных нужд земельный участок и расположенное на нем нежилое здание торгового павильона, определенная в основном и дополнительном экспертных заключениях от 20.01.2020 № 7/20 и от 02.03.2021 № 0221-11/1, является достоверной, разумной и обоснованной, суд изъясил у предпринимателя для муниципальных нужд спорный земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием магазина и установил компенсацию за изымаемые объекты недвижимости в общей сумме 38 826 380 руб. с учетом их рыночной стоимости и убытков, связанных с изъятием.

Суд определил, что рыночная стоимость права аренды публичного земельного участка составляет 1 557 274 руб., рыночная стоимость объекта недвижимости - 21 041 106 руб., размер убытков предпринимателя в виде неполученного дохода от сдачи в аренду принадлежащего ему здания, определенных исходя из средней рыночной стоимости аренды данного объекта за период с 2018 года (принятия постановления об изъятии) по 2035 год (окончание срока действия заключенного ответчиком с третьим лицом договора аренды здания магазина), составляет 16 228 000 руб.

Апелляционный суд и суд округа согласились с выводами суда первой инстанции.

Принятые по делу судебные акты в части изъятия для муниципальных нужд спорного земельного участка, находящегося в аренде у предпринимателя, и принадлежащего ему здания торгового павильона, определения в целях выкупа рыночной стоимости права аренды земельного участка, рыночной стоимости здания сторонами в установленном порядке не обжалованы. Судебная коллегия не находит оснований не согласиться с судебными актами в указанной части.

Вместе с тем при установлении убытков в виде упущенной выгоды в размере 16 228 000 руб. суды не учли следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации, пунктами 1, 2 и 4 статьи 281 Гражданского кодекса, разъяснениями, приведенными Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении от 11.02.2019 № 9-П, за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение, которое должно быть предварительным и равноценным и в размер которого для собственника земельного участка включаются рыночная стоимость участка и убытки, причиненные его изъятием.

При этом сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд; в случае принудительного изъятия такие условия определяются судом (пункт 6 статьи 279 Гражданского кодекса).

Аналогичные положения о возмещении правообладателю стоимости изымаемого участка и убытков, включая упущенную выгоду, содержатся и в пункте 2 статьи 56.8 Земельного кодекса.

Согласно правовому подходу, сформулированному в пункте 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.12.2015, выкупная цена изымаемого для государственных или муниципальных нужд земельного участка определяется по правилам, установленным пунктом 2 статьи 281 Гражданского кодекса, и включает в себя рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с невозможностью исполнения своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 15 Гражданского кодекса лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. При этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Как разъяснено в пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 25), при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим

лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса).

По смыслу статьи 15 Гражданского кодекса, упущенной выгодой является неполученный доход, на который увеличилась бы имущественная масса лица, право которого нарушено, если бы нарушения не было (пункт 14 постановления Пленума № 25).

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2014), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.12.2014 (пункт 7), Обзоре судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.12.2015 (пункт 7), в определении Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 89-КГ15-4, сформулированы следующие правовые подходы:

- для целей первоначального предложения о выкупе земельного участка при принятии решения органом публично-правового образования об изъятии этого участка для государственных или муниципальных нужд размер возмещения убытков собственника (пользователя) определяется с учетом стоимости его имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка (пункт 4 статьи 57 Земельного кодекса);

- если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, либо с собственником не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, суд при рассмотрении соответствующего иска определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора судом.

Таким образом, при изъятии у правообладателя в судебном порядке земельных участков и объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд размер убытков в виде неполученного дохода определяется на дату рассмотрения дела судом. При этом необходимо учитывать, изъяты ли фактически объекты или нет, лишился ли их собственник на дату рассмотрения спора возможности использовать объекты или нет.

Подобный подход при изъятии недвижимого имущества в судебном порядке позволит определить справедливый размер возмещения указанных убытков.

В случае, если на момент рассмотрения спора судом объекты недвижимости, подлежащие изъятию для государственных и муниципальных нужд, еще фактически не изъяты, находятся во владении и пользовании их собственника, который получает доход, в том числе от сдачи имущества в аренду, определение размера компенсации в виде упущенной выгоды, неполученного дохода по состоянию на день, предшествующий принятию решения уполномоченным органом об изъятии земельного участка, будет противоречить приведенным положениям Гражданского кодекса и разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, может привести к

получению собственником (пользователем) необоснованного обогащения (двойного дохода).

Суды, определяя в настоящем споре размер упущенной выгоды в виде неполученной арендной платы, которую предприниматель (арендодатель) мог бы получить при сдаче принадлежащего ему здания в аренду, если бы принадлежащее ему имущество не изымалось для муниципальных нужд, за период с 2018 года (с учетом принятия Администрацией постановления от 14.03.2018 № 528-па об изъятии имущества) по 2035 год (окончание срока действия заключенного ответчиком договора аренды здания), не учли изложенных норм права и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, не установили, был ли лишен предприниматель на дату рассмотрения спора реальной возможности сдавать свое здание в аренду, имел ли он возможность получать в период с 2018 года до 2021 года соответствующий доход и, как следствие, наличие либо отсутствие у него права на получение соответствующей компенсации за период, предшествующий рассмотрению дела в суде.

Между тем согласно материалам дела Администрация при рассмотрении спора неоднократно указывала, что изымаемый земельный участок с расположенным на нем зданием магазина фактически не выбыли из владения предпринимателя, ответчик использует участок и здание по назначению, извлекая доход от сдачи здания в аренду, что подтверждается представленными в материалы дела доказательствами.

Кроме того, в апелляционной жалобе ответчик подтверждал, что на момент принятия судом решения об изъятии объектов недвижимости и установления компенсации за данные объекты, в том числе упущенной выгоды в виде неполученной арендной платы, данное имущество не было изъято, торговое здание находилось в аренде у общества «Аркона».

При этом Судебная коллегия считает правильным вывод судов о том, что в рассматриваемом случае размер упущенной выгоды в виде неполученного дохода от сдачи здания в аренду следует определять исходя из средней рыночной стоимости аренды данного здания, а не по ставке арендной платы, измененной сторонами договора (аффилированными лицами) со 100 руб. до 3500 руб. за 1 кв.м в месяц после получения сведений о предстоящем изъятии земельного участка и расположенного на нем здания для муниципальных нужд.

Принимая во внимание изложенное, а также то, что судебные акты об изъятии спорных объектов недвижимости, определении суммы выкупа в части рыночной стоимости права аренды земельного участка и нежилого здания, в установленном порядке не обжалованы, при этом решение суда 25.08.2021 в части изъятия участка и здания не исполнено в связи с подачей Администрацией настоящей кассационной жалобы и с учетом положений статьи 56.11 Земельного кодекса, согласно которой переход права собственности на земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости на основании вступившего в законную силу решения суда о принудительном изъятии наступает только после предоставления предусмотренного данным решением возмещения в денежной форме, Судебная

коллегия считает необходимым отменить обжалуемые судебные акты в части установления убытков в виде упущенной выгоды в размере 16 228 000 руб. как принятые с существенным нарушением норм материального и процессуального права, а дело в этой части направить на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать доказательства, представленные участвующими в деле лицами в обоснование их доводов и возражений относительно определения периода и размера компенсации в виде упущенной выгоды (неполученного дохода) в связи с изъятием для муниципальных нужд земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Сахалинской области от 25.08.2021, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2021 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.03.2022 по делу № А59-2846/2019 отменить в части установления суммы убытков в виде упущенной выгоды в размере 16 228 000 руб.

Дело в указанной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Сахалинской области.

В остальной части решение Арбитражного суда Сахалинской области от 25.08.2021, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2021 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.03.2022 оставить без изменения.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

Н.С. Чучунова