



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-КГ25-11-К7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску департамента земельных отношений администрации г. Перми к Кочевой Ольге Владимировне о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами по кассационной жалобе Кочевой Ольги Владимировны на решение Индустриального районного суда г. Перми от 28 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 18 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей Кочевой О.В. Вычигина С.А. и Коржову Е.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

департамент земельных отношений администрации г. Перми обратился в суд с названным иском к Кочевой О.В., указывая, что ответчик является собственником объектов недвижимости и пользуется земельным участком, на котором данные объекты расположены, без внесения денежных средств за пользование им, в связи с чем на её стороне возникло неосновательное обогащение.

Решением Индустриального районного суда г. Перми от 28 марта 2024 г. иск удовлетворён частично.

Определением Индустриального районного суда г. Перми от 7 мая 2024 г. в решении суда исправлена арифметическая ошибка.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 18 июля 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Определением Индустриального районного суда г. Перми от 22 мая 2025 г. в пользу Кочевой О.В. взысканы судебные расходы.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене решения суда первой инстанции, апелляционного определения и определения суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 7 октября 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что с 31 октября 2016 г. Кочева О.В. является собственником объектов недвижимости с кадастровыми номерами: [REDACTED] (ветеринарная лечебница), [REDACTED] (конюшня), [REDACTED] (склад) и [REDACTED] (склад), расположенных по адресу: [REDACTED].

Принадлежащие ответчику здания расположены на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] с видом разрешённого использования «здание склада, здание ветеринарной лечебницы, здание конюшни».

На данном земельном участке помимо зданий, принадлежащих ответчику, расположено здание с кадастровым номером [REDACTED].

(нежилое здание, ветеринарная лечебница), при этом сведения о правообладателе указанного здания отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] ответчику на праве собственности не принадлежит, права на него не оформлены. Пользование Кочевой О.В. земельным участком обусловлено нахождением на нём принадлежащих ей объектов недвижимости. Факт того, что ответчик использует указанный земельный участок, ею в судебном заседании не оспаривался.

Решением Пермского краевого суда от 12 декабря 2023 г. кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], установлена равной его рыночной стоимости в размере 18 415 000 руб. по состоянию на 1 января 2019 г.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что на территории земельного участка, права в отношении которого не оформлены, располагаются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ответчику на праве собственности. За пользование земельным участком, на котором расположены принадлежащие ей объекты недвижимости Кочева О.В. оплату не производила, следовательно, ответчик, без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований, сберегла за счёт другого лица, во владении которого находится земельный участок, денежные средства, которые должна была уплатить за пользование земельным участком, не принадлежащим ей.

Руководствуясь положениями ст. 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришёл к выводу о пропуске срока исковой давности за период с 1 сентября по 15 декабря 2019 г., отказав в удовлетворении требований в данной части.

Расчёт суммы неосновательного обогащения осуществлён истцом исходя из площади земельного участка и в соответствии с п. 9 ч. 1 ст. 1 Закона Пермского края от 7 апреля 2010 г. № 604-ПК, в силу которого размер арендной платы за земельные участки из земель населённых пунктов, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края, устанавливается равным 4 % от кадастровой стоимости земельных участков в отношении прочих земельных участков, если иное не установлено федеральными законами.

Расчёт арендной платы произведён с учётом указанного в ЕГРН назначения принадлежащих ответчику зданий (нежилых помещений).

Установив, что на земельном участке находится здание, которое не имеет собственника, суд первой инстанции определил размер неосновательного обогащения за пользование участком исходя из площади здания по периметру, то есть, по фактически занимаемой зданием площади, указав, что доказательств использования земельного участка иной площади истцом не представлено.

Ввиду отсутствия договорных отношений между сторонами, суд пришёл к выводу о том, что применение ставки 2% от кадастровой стоимости без повышающих коэффициентов не возможно.

Установив указанные обстоятельства, суд первой инстанции произвёл расчёт размера неосновательного обогащения исходя из установленной площади и 4 % от кадастровой стоимости земельного участка.

С такими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений.

Решение суда должно быть законным и обоснованным (ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в п. 3 и п. 2 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов. Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны: фактические и иные обстоятельства дела, установленные судом; выводы суда, вытекающие из установленных им обстоятельств дела, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, мотивы, по которым суд отверг те или

иные доказательства, принял или отклонил приведённые в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Из приведённых положений закона и акта их толкования следует, что для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства и изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта.

Из п. 1 ст. 36 Земельного кодекса следует, что собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение их в аренду у публичного собственника.

Лица, которым согласно ст. 20 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляться не может, при приобретении объектов недвижимости обязаны на основании п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до установленной этим законом даты в порядке ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации приобрести соответствующий земельный участок в собственность или аренду по своему выбору.

Согласно абзацу первому п. 2 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 июля 2012 г.

При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах 2 % кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

При рассмотрении дела ответчик указывала, что в связи с приобретением объектов недвижимости к ней перешло право пользования земельным участком на тех же условиях, что и прежнему собственнику, а потому размер арендной платы должен определяться из расчёта 2 % от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ.

С учётом возражений ответчика суду для правильного разрешения спора надлежало установить, какие права в отношении земельного участка существовали у предыдущих собственников нежилых зданий, расположенных на нём, были ли ими заключены договоры аренды, чем обуславливается применение 2 % или 4 % от кадастровой стоимости

земельного участка при расчёте суммы за использование данного земельного участка.

Суд первой инстанции данный вопрос не исследовал, суд апелляционной инстанции в постановленном им судебном акте указал, что из сведений департамента земельных отношений администрации г. Перми, изложенных в письменных возражениях на апелляционную жалобу, следует, что договор аренды земельного участка на основании постановления администрации г. Перми от 5 апреля 1995 г. № 653, с АО «Пермские моторы» заключён не был.

Между тем, хотя объяснения стороны и являются доказательством, они должны быть оценены судом по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности с иными добытыми по делу доказательствами, чего в настоящем случае сделано не было.

В процессе рассмотрения дела ответчик указывала, что договор аренды земельного участка был заключён с АО «Пермские моторы» на основании п. 2 постановления администрации г. Перми от 6 июня 1996 г. № 1057, и с тех пор не был прекращён, являясь действующим, однако указанные возражения суды не проверили.

Определив, что существенное значение для рассмотрения дела имеет вопрос о наличии или отсутствии арендных отношений между сторонами, суд первой инстанции истребовал первичные документы (договор аренды 1996 г. на земельный участок и сопутствующие ему документы, иные договоры аренды на спорный земельный участок и приложения), между тем названные документы не были представлены в материалы дела и сведения о причинах их непредоставления также отсутствуют.

Кроме того, предыдущим собственником нежилых зданий являлась Беляева А.И., а не АО «Пермские моторы». Заключался ли договор аренды земельного участка с Беляевой А.И., суды не исследовали.

Судебная коллегия также отмечает, что в соответствии со ст. 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами подготовки дела к судебному разбирательству являются: уточнение фактических обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела; определение закона, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установление правоотношений сторон; разрешение вопроса о составе лиц, участвующих в деле, и других участников процесса; представление необходимых доказательств сторонами, другими лицами, участвующими в деле; примирение сторон.

Определяя состав лиц, участвующих в деле, суду в числе прочего надлежит удостовериться в наличии у истца права обратиться с заявленными им исковыми требованиями.

Сведений о том, на каком основании департамент земельных отношений администрации г. Перми наделён полномочиями по взиманию арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], материалы дела не содержат, суд данный вопрос не проверял.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Одновременно с этим подлежат отмене определения Индустриального районного суда г. Перми от 7 мая 2024 г. об исправлении арифметической ошибки и от 22 мая 2025 г. о взыскании судебных расходов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Индустриального районного суда г. Перми от 28 марта 2024 г., определение Индустриального районного суда г. Перми от 7 мая 2024 г. об исправлении арифметической ошибки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 18 июля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г., а также определение Индустриального районного суда г. Перми от 22 мая 2025 г. о взыскании судебных расходов отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи