



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ25-146-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Комитета имущественных отношений администрации городского округа Электросталь Московской области к Бурцеву Павлу Андреевичу о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком

по кассационной жалобе Бурцева Павла Андреевича на решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 29 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителей Бурцева П.А. – Белякову И.Н. и Белякова С.В., поддержавших доводы кассационной жалобы,

установила:

Комитет имущественных отношений администрации городского округа Электросталь Московской области обратился в суд с иском к Бурцеву П.А. о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] за период с 15 июля 2019 г. по 31 мая 2022 г. в размере 1 679 703,51 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 1 января 2020 г. по 15 июня 2022 г. в размере 138 027,05 руб., а также процентов по день фактического исполнения обязательства.

Решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 29 ноября 2023 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции изменено в части размеров взысканных сумм в сторону уменьшения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. судебные постановления по делу оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Бурцев П.А. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 13 ноября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, в собственности Бурцева П.А., С [REDACTED] М.С., А [REDACTED] Л.А. находится нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED], используемое под магазин товаров повседневного обслуживания.

Данное здание располагается на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4 650 кв. м по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения магазина товаров повседневного обслуживания.

Собственниками нежилого здания было подано заявление о предоставлении данного земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в собственность без проведения торгов.

Решением администрации городского округа Электросталь Московской области от 21 октября 2020 г. в предоставлении земельного участка в собственность отказано в связи с тем, что в соответствии с генеральным планом он расположен в границах красных линий, ограничен в обороте.

Бурцев П.А. с данным решением об отказе в предоставлении в собственность земельного участка не согласился, обжаловав его в судебном порядке.

Вступившим в законную силу решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 15 июня 2023 г. по делу № 2а-181/2023 в удовлетворении административного иска Бурцева П.А. о признании незаконным решения администрации городского округа Электросталь Московской области от 21 октября 2020 г. отказано.

Комитет имущественных отношений администрации городского округа Электросталь Московской области, считая, что Бурцев П.А. использует земельный участок, находящийся в публичной собственности, без установленных законом и сделкой оснований, обратился с иском по настоящему делу о взыскании неосновательного обогащения в размере регулируемой арендной платы.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 271, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и исходил из того, что ответчик обязан произвести оплату за пользование земельным участком пропорционально площади помещений, принадлежащих ему на праве собственности, и в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 14 названного закона о регулировании земельных отношений в Московской области.

Суд апелляционной инстанции, согласившись с данными выводами суда, решение изменил, уменьшив взысканную сумму неосновательного обогащения и начисленных на нее процентов за пользование чужими денежными средствами с учетом установленного в суде апелляционной инстанции факта отчуждения ответчиком части принадлежащих ему нежилых помещений площадью 151,4 и 67,7 кв. м по договорам купли продажи от 28 декабря 2021 г. и от 20 января 2022 г.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию нижестоящих судов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная названным кодексом.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации (действующего с 1 марта 2015 г.), если иное не установлено данным кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных данным пунктом (пункт 2 статьи 3³ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Согласно выписке из ЕГРН от 9 июня 2022 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4 650 кв. м имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения магазина товаров повседневного обслуживания, в пределах участка расположено 7 объектов недвижимости.

Бурцев П.А. является собственником нежилого здания общей площадью 1 442,6 кв. м, 2017 года постройки, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 22 апреля 2020 г.

Поскольку Бурцев П.А. использует земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, то он обязан вносить регулируемую плату.

Порядок определения арендной платы при аренде земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, регулируется статьей 14 Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Вместе с тем, определяя размер регулируемой платы за период пользования с 15 июля 2019 г. по 31 мая 2022 г., судебные инстанции не учли следующее.

В пункте 1 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации указано, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2017 г. № 531, действующим с 12 августа 2017 г., Основные принципы определения арендной платы дополнены принципом № 7, предусматривающим, что арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в публичной собственности, определяется, исходя из принципа наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога.

В пункте 30 раздела VIII Приказа Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582» предусмотрено, что при определении арендной платы за земельный участок рекомендуется исходить из необходимости учета интересов лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (пункт 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации) к землям, ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается.

Верховный Суд Российской Федерации в решении от 12 сентября 2018 г. № АКПИ18-667 отметил, что данные положения (принцип № 7) предусматривают дополнительные гарантии при установлении размера арендной платы для лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, отнесенных законодательством к землям, ограниченным в обороте.

Данный принцип является общеобязательным при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю во всех случаях, за исключением случаев, когда размер платы определяется по результатам торгов и не предписан федеральным законом.

Согласно пункту 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных указанным кодексом.

Вступившим в законную силу решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 15 июня 2023 г. установлено, что спорный земельный участок ограничен в обороте, поскольку в соответствии с планом территории 5-го микрорайона частично расположен в границах красных линий (статья 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации), в связи с чем размер платы в спорный период за использование такого участка должен рассчитываться с учетом норм земельного законодательства и применения принципа № 7.

В пункте 10 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2–4 данной статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Нижегородской области от 29 октября 2024 г. по делу № А43-20205/23 иск Комитета имущественных отношений администрации городского округа Электросталь Московской области к предпринимателю Абакумовой Л.А., которая является собственником нежилых помещений в здании, также расположенном на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], удовлетворен частично, размер платы определялся, исходя из принципа № 7 и ограничения участка в обороте (пункт 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

При разрешении настоящего спора необходимо учитывать и принцип равенства перед законом (статья 19 Конституции Российской Федерации), поскольку при схожих обстоятельствах взыскание платы с другого собственника помещений, с определением размера его обязательства за тот же участок осуществлялось с применением принципа № 7, в связи с чем другой собственник помещений не может быть поставлен в худшее положение, чем

иной правообладатель земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

При этом сам факт заключения договора аренды от 22 августа 2024 г. № 20-2024 с иным собственником объектов недвижимости, расположенных на указанном земельном участке, правового значения для правильного определения размера регулируемой платы не имеет.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 29 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. [REDACTED]

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]