

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС19-23515

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.12.2019

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу акционерного общества «Волжско-Уральская транспортная компания» на решение Арбитражного суда Самарской области от 06.03.2019, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.08.2019 по делу № А55-34971/2018

УСТАНОВИЛ:

администрация городского округа Тольятти обратилась в арбитражный суд с иском к акционерному обществу "Волго-Уральская транспортная компания" (далее - АО "Волго-Уральская транспортная компания") о взыскании 1 006 326 руб. 45 коп., в том числе: 740 126 руб. 22 коп. неосновательное обогащение за период с 23.11.2015 по 26.02.2018, 266 200 руб. 23 коп. проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 01.12.2015 по 22.01.2019 (с учетом уточнения требований, принятого судом в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 06.03.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 26.08.2019, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты,

направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами были нарушены положения статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 6 и 8 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно статьи 6 Федерального закона «Об оценочной деятельности №135-ФЗ» от 29.07.98 муниципальные образования имеют право на проведение оценщиком любых принадлежащих им объектов оценки на основании и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Статья 8 указанного Федерального закона предусматривает обязательность проведения оценки объектов оценки при передаче объекта в аренду, для расчета арендных платежей за пользование земельным участком.

В силу статьи 14 Федерального закона №237ФЗ от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке» определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Государственная кадастровая оценка земельного участка, расположенного по адресу: г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Вокзальная, проведена не была. До настоящего времени сведения о кадастровой стоимости земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости не внесены.

Поскольку земельный участок, на котором расположены железнодорожные пути и другие объекты железнодорожного транспорта не присваивался, кадастровая стоимость не была определена, истец обязан был обратиться в оценочную организацию для определения кадастровой стоимости земельного участка.

Истец как орган местного самоуправления не наделен полномочиями самостоятельно рассчитывать и определять кадастровую стоимость земельного участка, в связи с чем неправильно произведен расчет неосновательного обогащения пользования земельным участком в виде арендных платежей.

Суды необоснованно не приняли во внимание представленный ответчиком отчет оценки рыночной стоимости земельного участка, приравненной к рыночной стоимости. При расчете неосновательного обогащения должна учитываться рыночная стоимость земельного участка, как наиболее реально отражающая стоимость пользования земельным участком.

Суд безосновательно принял площадь земельного участка в размере 19053 кв.м. по представленной истцом старой схеме 2014, которая не была утверждена.

Площадь земельного участка, фактически используемая ответчиком, определена в заключении специализированной организации ООО «Землемер» и составляет 12 894 кв.м.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, согласно Выпискам из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N 63/001/800/2018-3399, 63/001/800/2018-1764, 63:09:0102158:721 ответчику на праве собственности принадлежат нежилые здания, расположенные по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Вокзальная, 68 площадью 806,1 кв. м, 56,2 кв. м и 95,1 кв. м, находящиеся на земельном участке площадью 19 053 кв. м в кадастровом квартале 63:09:0102158.

Согласно акту осмотра от 14.11.2017 N 5-256 на указанном земельном участке площадью 19 053 кв. м расположены 2-этажное нежилое здание, железнодорожные пути и сооружения.

Истец, указывая, что ответчик использует земельный участок, расположенный на территории муниципального образования городской округ Тольятти, право собственности на который не разграничено, под принадлежащими ему объектами недвижимости без оформления в установленном порядке надлежащих прав, не производя при этом оплату за пользование земельным участком, обратился в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Удовлетворяя заявленные требования, суды правомерно исходили из следующего.

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и пункта 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Данные нормы основаны на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

В пункте 7 статьи 1 ЗК РФ установлен принцип платности использования земли, в соответствии с которым которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата (пункт 1 статьи 65 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 1102 ГК РФ 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 настоящего Кодекса.

В силу пункта 2 статьи 1105 ГК РФ 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.

Установив факт использования земельного участка в спорный период, что подтверждается нахождением на нем объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности ответчику, который в заявленный период не являлся собственником земельного участка и в силу пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации не мог быть плательщиком земельного налога, суды пришли к правильному выводу о возникновении на стороне ответчика неосновательного обогащения.

Сумма неосновательного обогащения за пользование земельным участком рассчитана истцом в соответствии с Порядком определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области", утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308, Решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 N 972 "О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти", постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 N 610 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области".

Ответчик, не согласившись с примененной истцом в расчете неосновательного обогащения кадастровой стоимостью земельного участка, не внесенной в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и представил в материалы дела заключение ООО "Оценочная компания "Алгоритм", согласно которому кадастровая стоимость земельного участка в

кадастровом квартале 63:09:0102158 под объектами железнодорожного транспорта, которая приравнена к рыночной стоимости, составляет 6 104 468 руб.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Согласно абзацу 5 статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Поскольку ответчиком доказательств обращения с заявлением об установлении кадастровой стоимости, либо решения комиссии об установлении кадастровой стоимости равной рыночной, решение суда об установлении кадастровой стоимости в материалы дела не представлены, суды правомерно указали на отсутствие оснований для применения в данном случае рыночной стоимости, установленной заключением ООО "Оценочная компания "Алгоритм".

Суды приняли во внимание и правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.11.2011 N 6662/11, согласно которой отсутствие кадастровой оценки конкретного земельного участка не препятствует определению кадастровой стоимости конкретного земельного участка путем умножения его площади на утвержденный субъектом Российской Федерации удельный показатель кадастровой стоимости, а полученный результат является кадастровой стоимостью земельного участка, определенной в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 66 ЗК РФ и используемой в любых целях, установленных в пункте 5 статьи 65 ЗК РФ.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы акционерного общества «Волжско-Уральская транспортная компания» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова