

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-11193

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области на решение Арбитражного суда Свердловской области от 23.06.2020, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.04.2021 по делу № А60-76/2020,

УСТАНОВИЛ:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (далее - ТУ Росимущества в Свердловской области, истец) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском об истребовании у общества с ограниченной ответственностью "Фирма "АТТА" (далее - общество "Фирма "АТТА", ответчик) земельного участка с кадастровым номером 66:41:0404012:26 на основании статей 222, 301, 303 Гражданского кодекса Российской Федерации, о взыскании 15 330 740 руб. 50 коп., в том числе 11 179 196 руб. 34 коп. неосновательного обогащения (долга по оплате за фактическое пользование участком за период с 03.03.2010 по 30.06.2019) и 4 151 544 руб. 16 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 30.06.2019 (исковые требования уточнены в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 23.06.2020 исковые требования удовлетворены частично, с общества "Фирма "АТТА" в

пользу ТУ Росимущества в Свердловской области взыскано 4 270 356 руб. 13 коп., в том числе 3 622 120 руб. 92 коп. долга, 648 235 руб. 21 коп. процентов. В остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 02.04.2021, решение суда изменено, резолютивная часть изложена в следующей редакции: "Исковые требования удовлетворить частично. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Фирма "АТТА" в пользу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области 3 592 373 руб. 97 коп., в том числе неосновательное обогащение в сумме 3 139 185 руб. 68 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 30.06.2019 в сумме 453 188 руб. 29 коп. В удовлетворении требований в остальной части отказать. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Фирма "АТТА" в доход федерального бюджета государственную пошлину по иску в сумме 23 358 руб. 90 коп."

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к неверным выводам о том, что расчет арендной платы должен быть вполне исходя из рыночной стоимости земельного участка, так как на земельном участке расположены объекты недвижимости.

Между тем, объекты, расположенные на земельном участке кадастровый номер 66:41:0404012:26 не являются объектам незавершенного строительства, не обладают статусом объектов недвижимости имущества и не могут быть признаны таковыми.

ОО «Фирма «АТТА» не обладает правами на земельный участок, на котором объекты возведены, не имеет разрешения на строительство таких объектов.

В рамках рассмотрения дела №А60-48912/2017, на к которое ссылается суд кассационной инстанции, квалификация объектам, расположенном на спорном земельном участке, не давалась, в качестве объектов недвижимости и объектов незавершенных строительством они не определены.

По смыслу статей 8,131 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» объект незавершенного строительства и права на него возникает с момента осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав на него.

В отсутствие таких действий, в отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0404012:26, не являются объектами недвижимого имущества.

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, в ходе рассмотрения дела N А60-48912/2017 (по иску УрО РАН к обществом "Фирма "АТТА", третье лицо ФАУГИ, об истребовании имущества из чужого незаконного владения) установлено и сторонами не оспаривалось, что на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0404012:26 расположены незавершенные строительством объекты недвижимого имущества (административно-бытовой корпус, склад, гараж). В отношении указанных земельного участка и объектов недвижимости стороны спора (в настоящем деле ответчик и третье лицо) находятся в обязательственных правоотношениях.

Между учреждением и обществом 11.07.2001 заключен инвестиционный договор на строительство комплекса зданий и сооружений в районе пересечения улиц Амундсена - Институтская в г. Екатеринбурге.

Согласно пунктам 1.5, 1.6, 2.1 указанного договора его предметом является реализация инвестиционного проекта по строительству возводимого объекта: комплекса зданий и сооружений (административно-бытовой корпус, склад-ангар, гараж), расположенного на земельном участке площадью 7527 кв. м в районе пересечения улиц Институтская (в настоящее время ул. Академика Вонсовского) - Амундсена в г. Екатеринбурге.

Земельный участок, на котором осуществлялось строительство, имеет кадастровый номер 66:41:0404012:26 и площадь 7557 кв. м, находится в собственности Российской Федерации и предоставлен учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования.

На основании пункта 2.5 названного договора учреждение предоставляет обществу во временное пользование необходимый для строительства земельный участок на основании отдельного договора. Такой договор заключен 12.07.2001, земельный участок предоставлен по акту приема-передачи от 12.07.2001.

Согласно пункту 3.1 договора сторонами установлено соотношение раздела имущества при строительстве возводимого объекта, выраженное в пропорции: доля общества составляет 85%, а доля учреждения составляет 15% возводимого объекта.

Кроме того, сторонами 08.04.2003 заключено соглашение об уступке прав и обязанностей по договору на строительство комплекса зданий и сооружений (административно-бытовой корпус, склад-ангар, гараж) в районе пересечения улиц Амундсена - Институтская в городе Екатеринбурге от 11.07.2001, по которому учреждение передало обществу "Фирма "АТТА" право на долю (15%) в возводимом объекте, за которое общество "Фирма "АТТА" должно уплатить вознаграждение учреждению.

В силу пункта 4 соглашения от 08.04.2003 учреждение отказалось в пользу общества "Фирма "АТТА" от права постоянного (бессрочного) пользования на спорный земельный участок. Отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком приобретает юридическую силу с момента оплаты вознаграждения. При этом по условиям данного соглашения учреждение приняло на себя обязательства предпринять все необходимые действия, в том числе обращения в уполномоченные государственные и муниципальные органы, с целью реализации пункта 4 соглашения.

Совершение указанных сделок согласовано с Агентством по управлению имуществом Российской Академии наук, что следует из писем от 12.07.2001 N 16236-861/127, 08.04.2003 N 236-161/64, 30.10.2003 N 16236-161/203.

В 2007 году учреждение в связи с необходимостью завершения строительства лабораторного корпуса своего структурного подразделения (Института математики и механики УрО РАН), расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. Софьи Ковалевской, 16, обратилось к обществу "Фирма "АТТА" с просьбой в счет оплаты переданного права на 15% долю учреждения (по соглашению об уступке прав и обязанностей УрО РАН от 08.04.2003) заключить договор об ускорении строительства и оплатить ряд подрядных завершающих работ на указанном объекте. В связи с указанными обстоятельствами произведена оценка и определена стоимость доли учреждения, заключен договор от 15.11.2007 N 15/11-07 об ускорении завершения строительства лабораторного корпуса Института математики и механики УрО РАН, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. Софьи Ковалевской, 16, и осуществлена оплата подрядчикам в размере стоимости, определенной оценкой.

В ходе проверки, проведенной 03.05.2017, в целях контроля реализации инвестиционного договора и определения готовности объекта к вводу в эксплуатацию было установлено, что строительство всех трех объектов недвижимости (административно-бытовой корпус, склад-ангар, гараж) на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0404012:26 не завершено. На момент проверки строительные работы не проводились, на земельном участке размещены автотранспортные средства и другое имущество, что свидетельствует о том, что земельный участок эксплуатируется ответчиком в целях, не связанных с реализацией инвестиционного договора и условиями предоставления земельного участка, предусмотренными договором от 12.07.2001.

Кроме того, территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области 31.08.2017

организована проверка соблюдения порядка использования федерального имущества, в ходе которой был подтвержден факт эксплуатации обществом земельного участка с кадастровым номером 66:41:0404012:26, а также расположенных на нем объектов недвижимости в отсутствие разрешения на ввод их в эксплуатацию. Срок действия разрешения на строительство на земельном участке истек 31.12.2014. Для продления разрешения на строительство учреждением работникам общества выдана доверенность от 10.04.2017 N 14.

Актом проверки исполнения предписания управления Росимущества 05.06.2017 зафиксировано, что, несмотря на полученную от учреждения доверенность, общество "Фирма "АТТА" не продлило разрешение на строительство, в связи с чем учреждением принято решение о расторжении инвестиционного договора. Обществу "Фирма "АТТА" 07.06.2017 вручено уведомление о расторжении инвестиционного договора в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Учреждением обществу "Фирма "АТТА" 19.07.2017 направлена претензия с предложением об освобождении занимаемого земельного участка в связи с расторжением инвестиционного договора. Ответчик земельный участок не освободил, что было отражено в акте обследования федерального недвижимого имущества от 31.08.2017, в связи с чем учреждение обратилось в суд с требованием о виндикации земельного участка, в удовлетворении которого отказано. При этом Арбитражный суд Уральского округа в постановлении от 01.06.2018 по делу N А60-48912/2017 указал, что удовлетворение заявленных требований (виндикация) предполагает возврат земельного участка в прежнем состоянии, то есть свободным от расположенного на нем имущества третьего лица. Между тем судами установлено, что на земельном участке расположены объекты недвижимости, возведенные силами и средствами общества. Таким образом, без разрешения вопроса о юридической судьбе расположенных на спорном земельном участке объектов недвижимости требования учреждения об освобождении и возврате данного участка не могут быть удовлетворены.

Обращаясь в арбитражный суд с настоящими требованиями, истец просит истребовать у ответчика земельный участок, ссылаясь на незаконность владения, а также просит взыскать с ответчика неосновательное обогащение в виде сбереженной платы за пользование земельным участком за период с 03.03.2010 по 30.06.2019 в сумме 11 179 196 руб. 34 коп.

Удовлетворяя заявленные требования частично, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 195, 196, 209, 301, пунктом 1 статьи 1102, пунктом 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 32, 34, 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"(далее- Постановление №10/22), пунктом

1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, исходил из доказанности истцом неосновательного обогащения на стороне ответчика в виде сбереженной платы за пользование земельным участком, с учетом признания обоснованным заявления ответчика о применении исковой давности, суд взыскал с ответчика неосновательное обогащение в сумме 3 622 120 руб. 92 коп., а также проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 648 235 руб. 21 коп. В остальной части требований отказано.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь указанными выше нормами права и разъяснениями Постановления Пленума №10/22, согласился с выводом суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения виндикационного иска, вместе с тем изменил решение суда первой инстанции придя к выводам о том, что размер арендной платы в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0404012:26 следует определять исходя из его рыночной стоимости, приняв во внимание заключение эксперта от 19.11.2020 N 19112020/2, взыскал с ответчика в пользу истца неосновательное обогащение за период с 01.12.2016 по 30.06.2019 в сумме 3 139 185 руб. 68 коп., а также проценты за пользование чужими средствами, начисленных на сумму неосновательного обогащения, в сумме 453 188 руб. 29 коп.

Неосновательное обогащение в виде сбереженной платы за пользование земельным участком рассчитано истцом исходя из 2% от кадастровой стоимости на основании подпункта "д" пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 (далее - Правила N 582).

В соответствии с подпунктом "д" пункта 3 Правил N 582 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 30.10.2014 N 1120, действующей с 01.03.2015) в отношении земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "г" указанного пункта и пункте 5 названных Правил, арендная плата рассчитывается в размере 2 процентов от его кадастровой стоимости.

Согласно пункту 6 Правил N 582 арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 названных Правил, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка.

Апелляционный суд пришел к выводу о том, что при расчете платы за пользование земельным участком необходимо руководствоваться пунктом 6 Правил N 582 независимо от отсутствия регистрации прав на указанные

объекты, поскольку расчет арендной платы исходя из ставки 2% от кадастровой стоимости производится в отношении земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (подпункт "д" пункта 3 Правил N 582), вместе с тем ответчик не является правопреемником учреждения либо покупателем объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, предоставленном продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, земельный участок был предоставлен для целей строительства и эксплуатации объектов недвижимости, ответчик самостоятельно возвел эти объекты, следовательно, не вправе претендовать на льготную ставку арендной платы и должен платить за фактическое пользование земельным участком в размере арендной платы на основании действующих нормативных правовых актов.

Суды отклонили ссылку ТУ Росимущества в Свердловской области на то, что расположенные на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0404012:26 объекты не являются объектами незавершенного строительства, как противоречащую установленным обстоятельствам в рамках дела N А60-48912/2017.

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 Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова