

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС21-12118

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04.08.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сибэнергостроймонтаж-Омск» на решение Арбитражного суда Омской области от 18.10.2020, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2021 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.04.2021 по делу № А46-22623/2019,

УСТАНОВИЛ:

департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - департамент, истец) обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Сибэнергостроймонтаж-Омск" (далее - ООО "СЭСМ-Омск", общество, ответчик) о взыскании 335 775, 71 руб. неосновательного обогащения за период с 10.04.2018 по 11.07.2019, возникшего в связи с использованием земельного участка с кадастровым номером 55:36:050202:395, 14 842, 46 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 10.05.2018 по 11.07.2019.

Решением Арбитражного суда Омской области от 18.10.2020, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2021 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.04.2021, требования удовлетворены частично: с ООО "СЭСМ-Омск" в пользу департамента взыскано 206 221, 98 руб. неосновательного обогащения, 10 921, 89 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами. В удовлетворении остальной части иска отказано.

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 необоснованно доводы Общества об использовании земельного участка меньшей площади.

В силу характеристик объекта недвижимого имущества и неразрывной связи такого объекта с земельным участком, сам по себе факт нахождения на участке объекта недвижимости влечет использование занятого строением земельного участка площадью, непосредственно занятой объектом, в том числе объектом незавершенного строительства.

Само по себе расположение здания ответчика на огороженной территории не свидетельствует об использовании Обществом земельного участка за пределами собственного объекта имущества.

Каких-либо доказательств ведения ООО «СЭСМ-Омск» деятельности с использованием иных площадей (коммерческая парковка, складирование, хранение имущества и т.д.) Департаментом не представлено.

Истцом в качестве доказательства использования ответчиком земельного участка площадью 6480 кв.м представлен акт №91-Ф от 01.05.2019 обследования земельного участка площадью 6480 кв.м. Суды не учли, что данный акт составлен истцом и предназначался для оформления в аренду земельного участка площадью 6480 кв.м по заявлению от 30.03.2019 ООО «СЭСМ-Омск» в связи с увеличением объема работ на ТЭЦ-3, ТЭЦ-4 для исключения ежедневных затрат доставки автотранспорта с базы ТЭЦ-5.

Земельный участок по адресу: г. Омск, ул. Нефтезаводская, 46А площадью 0,61 га был выделен решением исполнительного комитета Омского городского Совета депутатов трудящихся №514-9 от 30.01.1972 Омскому монтажному участку треста «Сибэнергомонтаж» под строительство крытой стоянки «Автогаража». Актом отдела по делам строительства и архитектуры исполкома городского Совета от 15.05.1973 закреплены границы земельного участка площадью 0,61 в бессрочное пользование.

ОАО «Сибэнергомонтаж» с момента государственной регистрации на основании передаточного акта от 04.05.1994, Федерального закона о приватизации №178-ФЗ от 31.12.2001, Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» стало обладателем права собственности на здание гаража и земельного участка площадью 0,6га с правом бессрочного пользования.

В решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-23885/2017 от 20.02.2018 указано, что согласно договора №27 от 10.07.2005 выкупа арендованного имущества- здания гаража площадью 616 кв.м (кадастровый паспорт №55:36:050202:156) с земельным участком 726 кв.м для функционального его использования, оформлено право собственности, 10.04.2018 произведена государственная регистрация права собственности на

здание площадью 616 кв.м с земельным участком площадью 726 кв.м для его обслуживания.

Земельное законодательство предусматривает, что собственник объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, обязан вносить плату за пользование земельным участком, который занят недвижимостью, и его частью, необходимой для эксплуатации такого объекта недвижимости.

Суды сделали необоснованный вывод о том, что земельный участок площадью 6480 кв.м закреплен за ООО «Сибэнергомонтаж-Омск». Данный земельный участок был поставлен на кадастровый учет в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 №222-11 декабря 2015 года со статусом временного характера до 27.08.2019.

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, департаментом произведено обследование земельного участка с кадастровым номером 55:36:050202:395 площадью 6480 кв. м, расположенного в Советском административном округе города Омска относительно одноэтажного здания по адресу: ул. Нефтезаводская, д. 46А, государственная собственность на который не разграничена.

Согласно составленному департаментом акту обследования земельного участка от 17.05.2019 N 91-ф, участок с кадастровым номером 55:36:050202:395 используется ООО "СЭСМ-Омск" для размещения и эксплуатации принадлежащего на праве собственности объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 55:36:050202:156 - автогаража (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 10.04.2018 N 55:36:050202:156-55/001/2018-1). Граница участка на местности частично обозначена железобетонным ограждением, доступ на участок осуществляется по проезду со стороны улицы Нефтезаводская через металлические распашные ворота. На участке также расположены: временные сооружения (металлические гаражи и "бытовки"), используемые в качестве складских помещений и помещения для охраны; элементы благоустройства (ограждения, твердые покрытия).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на

объект недвижимости (ЕГРН) от 30.04.2019 учет земельного участка с кадастровым номером 55:36:050202:395 осуществлен 26.08.2014; отнесен к землям населенных пунктов, с видом разрешенного использования гаражи-стоянки наземные многоэтажный, подземные, для стоянок автомобильного транспорта.

Полагая, что ООО "СЭСМ-Омск" пользовалось земельным участком без правовых оснований и внесения платы, департамент обратился в арбитражный суд с исковым заявлением о взыскании неосновательного обогащения.

Размер неосновательного обогащения за период с 10.04.2018 по 11.07.2019 определен департаментом в соответствии с постановлением Правительства Омской области от 26.12.2018 N 419-п "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года N 275-п" (далее - Постановление N 419-п, Порядок N 419-п).

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь нормами статей 8, 395, 424, 1102, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статей 1, 11.9, 33, 35, 39.7, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), разъяснениями данными в пунктах 16 и 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее - Постановление N 73), удовлетворили заявленные требования, исходя из фактического пользования ответчиком земельным участком, принципа платности землепользования в Российской Федерации и наличия на стороне общества неосновательного обогащения в связи с невнесением платы за такое пользование, а также ошибочности расчета неосновательного обогащения за весь исковой период на основании нормативного акта, действующего на момент предъявления требования - Постановления N 419-п, и необходимости исчисления задолженности в соответствии с нормативными актами Омской области, регулирующими порядок расчета арендной платы в отношении земельных участков неразграниченной государственной собственности в течение периода пользования земельным участком (с 10.04.2018 по 31.12.2018 на основании постановления Правительства Омской области от 29.04.2015 N 108-п "О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов" (далее - Постановление N 108-п); с 01.01.2019 по 11.07.2019 согласно Постановлению N 419-п) и с учетом произведенных ответчиком платежей, а также наличия оснований для взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами.

Довод ответчика о том, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:050202:395 им используется меньшей площадью, аргументированный

отказом департамента представления его обществу, в связи с несоблюдением последним положений статьи 39.20 ЗК РФ (в связи с необоснованностью необходимости предоставления земельного участка всей площади), а также со ссылкой на решение от 20.02.2018 Арбитражного суда Омской области по делу N А46-23885/2017, из которого следует, что согласно договору от 10.07.2005 N 27 выкупа арендованного имущества - здания гаража площадью 616 кв. м (кадастровый паспорт N 55:36:050202:156) с земельным участком 726 кв. м для функционального его использования, были предметом суда апелляционной инстанции и обоснованно отклонены, поскольку площадь земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости, и площадь, фактически используемого без законным оснований земельного участка, не идентичны, и сами по себе вышеуказанные обстоятельства не исключает фактическое использование ответчиком земельного участка в большей площади, чем площадь, занятая зданием и необходимая для его обслуживания.

При этом судом апелляционной инстанции правомерно принято во внимание, что общество обосновывая необходимость предоставления в аренду всего земельного участка с кадастровым номером 55:36:050202:395, и неправомерность отказа департамента в его предоставлении, ссылалось на технический паспорт использования земельного участка (приложение к письму от 28.05.2019). Согласно плану размещения грузовой и погрузочной автотехники, являющемуся приложением к техническому паспорту, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:050202:395, расположены объекты: автофура (3 штуки), автокран (2 штуки), ремонт эстакада, седельный камаз (3 штуки), склад трубопровод, склад демонт. труб, здание охраны, металл. склады, гараж, въезд в гараж, въезд на стоянку фур, въезд на эстакаду. Указанные объекты занимают общую площадь 4464 кв. м.

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 общества с ограниченной ответственностью «Сибэнергостроймонтаж-Омск» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова