

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС22-9937

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30.06.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу комитета по управлению имуществом города Таганрога на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.04.2022 по делу № А53-25506/2020 Арбитражного суда Ростовской области от 29.03.2021,

УСТАНОВИЛ:

комитет по управлению имуществом г. Таганрога (далее - комитет) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к индивидуальному предпринимателю Симинел Валентине Дмитриевне (далее - предприниматель), уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - Арбитражный процессуальный кодекс), о взыскании 515 574 рублей 73 копеек неосновательного обогащения, 99 583 рублей 77 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 29.03.2021 с предпринимателя в пользу комитета взыскано 397 061 рубль 03 копейки неосновательного обогащения, 34 634 рубля 25 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2022, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.04.2022, решение от 29.03.2021 отменено, с предпринимателя в пользу комитета взыскано 252 684 рубля 82 копейки

неосновательного обогащения, 18 726 рублей 97 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами. В удовлетворении остальной части иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в основу оспариваемого судебного акта был положен произведенный судом расчет площади объектов недвижимости, принадлежащих ответчику без учета объекта недвижимости площадью 138,9 кв.м, находящийся в аренде у ответчика.

Заявитель не согласен с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что содержание договора аренды от 17.07.2017 №3733 не позволяет заключить, что стороны определили необходимость отдельного внесения платы за пользование частью земельного участка под нежилым помещением, и что на арендатора возложена такая обязанность.

Между тем, согласно пункту 2.2.9 договора арендатор муниципального имущества обязан вносить арендную плату за использование земельного участка, расположенного под арендуемым объектом недвижимости

В соответствии с пунктом 1 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

Площадь объекта недвижимости, равная 138,9 кв.м подлежала включению в общую площадь объектов недвижимости, занимаемых ответчиком не спорном земельном участке.

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, предприниматель является собственником нежилого помещения площадью 50,8 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:399 (с 24.04.2017), нежилого помещения площадью 93 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:844 (с 24.04.2017), нежилого

помещения площадью 33,7 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:997 (с 22.11.2019), нежилого помещения площадью 37,8 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:998 (с 22.11.2019), нежилого помещения площадью 48,1 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:700 (с 25.11.2019, ранее находилось в аренде на основании договора об уступке права аренды от 10.11.2017 с Лисоченко А.С.), а также предпринимателю принадлежит 1/3 доли в праве собственности помещения площадью 54,6 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:410 (с 11.01.2010).

В пользовании предпринимателя также находится нежилое помещение (N 1 - 15, этаж - 2) общей площадью 138,9 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:669 на основании договора аренды от 17.07.2017 N 3733, заключенного с комитетом. В соответствии с пунктом 1.1 договора во временное пользование предпринимателя передано имущество для использования под офис, бытовое обслуживание, банк, детский клуб, компьютерный зал сроком на 5 лет с 17.07.2017 по 16.07.2022. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом по договору установлен в размере 15 889 рублей 83 копейки (пункт 3.1).

Указанные объекты недвижимости находятся на земельном участке площадью 1720 кв. м с кадастровым номером 61:58:0002014:74, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 120, относящемся к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования в целях эксплуатации столярного цеха, офисов, склада, магазина (далее - земельный участок).

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок образован 10.10.2007 из земельного участка с кадастровым номером 61:58:0002014:70, который образован 11.10.2006 путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 61:58:0002014:13 (г. Таганрог, пер. Гоголевский, 20), 61:58:0002014:19 (г. Таганрог, ул. Кузнечная, 11) и 61:58:0002014:46 (г. Таганрог, ул. Чехова, 120), с видом разрешенного использования в целях эксплуатации столярного цеха, офисов, склада, магазина.

Ссылаясь на использование ответчиком земельного участка без оформления договорных отношений, истец направил ему претензию от 15.04.2020 N 60.4.3/3631, в которой просил оплатить сумму неосновательного обогащения в виде платы за пользование участком с 11.01.2010 по 31.03.2020 и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Неисполнение требований, изложенных в претензии, послужило основанием для обращения в суд с иском.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), статьями 195, 196, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), частично удовлетворил исковые требования, придя к выводу о том, что земельный участок использовался предпринимателем с 11.01.2010 по 31.03.2020 без оформления правовых и правоустанавливающих документов для размещения собственных и арендованных объектов недвижимости. Размер

неосновательного обогащения в виде сбереженной ответчиком арендной платы определен исходя из доли объектов недвижимости, принадлежащих ответчику, к общей площади объектов недвижимости, расположенных на земельном участке. Кадастровая стоимость спорного участка решением Ростовского областного суда от 12.11.2020 по делу N 3а-325/2020 установлена в размере 8 402 000 рублей. В отношении требований по 13.07.2017 включительно применена исковая давность, о пропуске срока которой заявил ответчик.

Отменяя решение суда первой инстанции и частично удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции, повторно исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства и пришел к выводу, что площадь арендуемого предпринимателем на основании договора помещения не подлежит включению в расчет неосновательного обогащения. В договоре аренды отсутствует указание на то, что на арендатора возложена обязанность оплачивать пользование соответствующей частью земельного участка отдельно от внесения платы за арендуемые помещения. Величина общей площади помещений определена в рамках дела N А53-27170/2020, имеющего преюдициальное значение для настоящего спора, и составляет 1452,7 кв. м. Поскольку расчет истца и контррасчет ответчика выполнены методологически неверно, судом произведен перерасчет подлежащей взысканию задолженности и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд округа согласился с выводами апелляционного суда, исходя из следующего.

Согласно статье 652 Гражданского кодекса, по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Если арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

В соответствии с пунктом 2 статьи 654 Гражданского кодекса, установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом и договором.

В соответствии с пунктом 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса, если иное не установлено этим кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации либо

государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 15, 18 решения Городской Думы города Таганрога от 30.11.2015 N 148 "Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности" (далее - решение Городской Думы N 148) за использование земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие нескольким лицам, арендная плата устанавливается пропорционально размеру доли в вещном праве на здание, сооружение, объекте незавершенного строительства или в соответствии с соглашением о порядке пользования земельным участком. Если арендуемый земельный участок используется одновременно для осуществления нескольких видов деятельности, расчет размера арендной платы производится в соответствии с представленным арендатором подсчетом долей земельного участка с указанием фактических видов использования. В случае непредставления подсчета долей арендатором либо в случае, если представленный подсчет не подтверждается фактическими обстоятельствами, расчет размера арендной платы производится исходя из максимально возможной ставки арендной платы из числа используемых видов разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 5 приложения N 2 к решению Городской Думы N 148 размер ставки арендной платы за земельные участки, предоставленные для объектов торговли, составляет 5,5% от кадастровой стоимости.

По общему правилу плата за пользование земельным участком включена в размер арендной платы за пользование зданием (сооружением, помещением). В отсутствие в договоре аренды здания (сооружения, помещения) условия об обязанности арендатора вносить дополнительно плату за пользование земельным участком отдельно от согласованной сторонами арендной платы, иного договора, предусматривающего внесение платы за пользование земельным участком, а также прямой нормы закона, обязывающей арендатора здания (строения, помещения) оплачивать пользование земельным участком, на котором расположены названные объекты недвижимости и который необходим для их использования, отдельно от внесения арендной платы за пользование зданием (строением, помещением), согласованная сторонами договора арендная плата включает плату как за пользование объектом недвижимости, так и земельным участком под ним. Расчет арендной платы за помещения на основании нормативно установленной методики (формулы расчета), которой не предусмотрен коэффициент платы за землю, не свидетельствует о согласовании сторонами несения арендатором дополнительной обязанности по внесению платы за пользование земельным участком, и о наличии у арендодателя права требовать от арендатора такой платы. Аналогичный правовой подход сформулирован Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 02.09.2008 N 808/08 и в пункте 9 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2016),

утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016).

Содержание договора аренды от 17.07.2017 N 3733 не позволяет сделать вывод о том, что стороны определили необходимость отдельного внесения платы за пользование частью земельного участка под нежилым помещением и что на арендатора возложена такая обязанность. Положения пункта 2.2.9 договора не свидетельствуют о достижении такой договоренности.

Суд апелляционной инстанции пришел к верному выводу, что размер неосновательного обогащения подлежит определению исходя из кадастровой стоимости, индекса инфляции и ставки арендной платы, пропорционально размеру его доли в вещном праве за период с 14.07.2017 по 31.03.2020 и составляет 252 684 рубля 82 копейки, проценты за пользование чужими денежными средствами - 18 726 рублей 97 копеек.

Суды пришли к правомерному выводу о пропуске комитетом срока исковой давности по требованию о взыскании задолженности до 13.07.2017.

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 комитета по управлению имуществом города Таганрога для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова