

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС23-24361

г. Москва

07.05.2024

Дело № А60-52308/2022

Резолютивная часть определения объявлена 23.04.2024.

Полный текст определения изготовлен 07.05.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Борисовой Е.Е. и Поповой Г.Г.,

при участии представителя администрации города Екатеринбурга (далее – администрация) – Воропаева М.А. (доверенность от 30.08.2023 № 318/05/01-14/0111),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Свердловской области (далее – управление) на решение Арбитражного суда Свердловской области от 22.03.2023, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2023, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.09.2023 по делу № А60-52308/2022.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителя администрации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском к управлению о взыскании 58 028, 85 руб. неосновательного обогащения в виде сбереженной за период с июля 2019 года по июнь 2022 года арендной платы за пользование земельным участком.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены закрытое акционерное общество «Екатеринбургская инвестиционно-торговая компания» (далее – общество), Григорян Араик Амбарцумович.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.03.2023, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2023 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 06.09.2023, иск удовлетворен.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, управление обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, ссылаясь на существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В. от 12.03.2024 кассационная жалоба управления вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Администрация представила отзыв, в котором просила оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В судебном заседании представитель администрации возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Иные участвующие в деле лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей не направили, что в силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Проверив доводы кассационной жалобы управления и возражений администрации, Судебная коллегия пришла к выводу о наличии оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Министерство

по управлению государственным имуществом Свердловской области заключило договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 02.03.2020 № Т-76/1068 в отношении земельного участка площадью 972 кв.м с кадастровым номером 66:41:0106117:11 с разрешенным использованием – объекты бытового обслуживания, расположенного по адресу город Екатеринбург, бульвар Культуры, 32, на срок с 21.10.2019 по 20.10.2068.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке (регистрационная запись от 08.04.2020 № 66:41:0106117:11-66/001/2020-2).

Государственная собственность на земельный участок не разграничена.

На земельном участке расположены здания общей площадью 1376,4 кв.м с кадастровыми номерами 66:41:0106117:38, 66:41:0106134:43.

Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации и управление заключили договор безвозмездного пользования от 08.10.2014 № 69000647 на помещение с кадастровым номером 66:41:0106134:1710 площадью 290,2 кв.м (основное помещение) и часть помещения с кадастровым номером 66:41:0106117:281 площадью 79,5 кв.м (места общего пользования) для размещения следственного отдела по Орджоникидзевскому району г. Екатеринбурга на срок с 08.10.2014 по 08.10.2024 (далее – договор).

В пункте 3.2.4 договора стороны предусмотрели обязанность управления оформить право пользования частью земельного участка.

Поскольку управление не оформило право пользования землей, администрация начислила плату за пользование земельным участком за июль 2019 года – июнь 2022 года в размере 58 028, 85 руб. и обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения.

Удовлетворяя исковые требования, суды, руководствуясь положениями статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 1, 65, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога», исходили из того, что факт пользования ответчиком спорным земельным участком в отсутствие договорных правоотношений и без оплаты фактического землепользования в спорный период подтвержден материалами дела, доказательств оплаты ответчиком образовавшейся задолженности в материалы дела не представлено.

Установив, что на спорном земельном участке расположены, помимо прочих, объекты частной собственности (в настоящее время арендаторами по договору от 02.03.2020 № Т-76/1068 являются общество и Григорян А.А.),

суды, применив положения статьи 39.20 ЗК РФ, пришли к выводу, что оформление права пользования управлением спорным земельным участком возможно только путем заключения или присоединения к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

Между тем суды не учли следующее.

Подпунктом 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ предусмотрен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В качестве одного из таких исключений земельное законодательство предусматривает возможность предоставления в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 ЗК РФ (подпункт 1 пункта 1 статьи 24 ЗК РФ).

Как следует из подпункта 1 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование органам государственной власти и органам местного самоуправления; государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям; центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.20 ЗК РФ, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно пункту 1 статьи 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 ГК РФ.

Как установили суды, помещения в здании, расположенном на спорном земельном участке предоставлены управлению на основании заключенного в 2014 году договора безвозмездного пользования.

При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (статья 431 ГК РФ).

В пункте 3.2.4 договора стороны согласовали, что управление обязано своевременно и в установленном порядке оформить право пользования частью земельного участка, которая занята объектом ссуды.

Толкуя данное условие договора в совокупности и взаимосвязи с положениями пункта 3 статьи 39.20 ЗК РФ, суды пришли к выводу о необходимости оформления в отношении спорного земельного участка исключительно права аренды, предполагающего платное землепользование.

Однако суды не учли, что управление владеет помещениями на праве безвозмездного пользования, а не обладает вещными правами на имущество, обозначенным в пункте 3 статьи 39.20 ЗК РФ (право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления), в связи с чем оснований для применения судами указанной нормы права не имелось.

По мнению Судебной коллегии, наличие договорного обязательства по оформлению права пользования частью земельного участка, само по себе, не презюмирует платности землепользования, поскольку управление, являясь, в соответствии с Положением о Следственном управлении Следственного комитета Российской Федерации по Свердловской области (утвержденным 15.02.2011 Председателем Следственного комитета Российской Федерации), государственным органом, на основании статьи 39.10 ЗК РФ обладает также правом на получение земельного участка в безвозмездное пользование.

Иные условия договора, позволяющие с достаточной степенью достоверности заключить о согласовании платного пользования земельным участком, отсутствуют.

С учетом приведенного толкования норм земельного законодательства и в отсутствие специально предусмотренного соглашением условия, в рассматриваемом случае у судов не имелось правовых оснований для взыскания с управления неосновательного обогащения в виде сбереженной арендной платы.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемые судебные акты следует отменить, а в удовлетворении иска – отказать.

Руководствуясь статьями 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Арбитражного суда Свердловской области от 22.03.2023, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2023, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.09.2023 по делу № А60-52308/2022 отменить.

В удовлетворении иска администрации города Екатеринбурга отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

Г.Г. Попова