

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС24-3831

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17.06.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ниром» на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 30.06.2023, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.12.2023 по делу № А63-13963/2022,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя (далее - Комитет) обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО "Ниром" (далее - Общество) 1 641 465 рублей 99 копеек неосновательного обогащения с 01.04.2020 по 30.06.2022 в виде сбережения платы за пользование земельным участком площадью 7918 кв. м.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 30.06.2023, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2023 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.12.2023, требования удовлетворены, с общества в пользу комитета взыскано 1 641 465 рублей 99 копеек неосновательного обогащения с 01.04.2020 по 30.06.2022; с общества в доход федерального бюджета взыскано 29 415 рублей государственной пошлины.

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 удовлетворяя исковые требования, суды признали доказанным факт пользования ответчиком земельным участком с кадастровым номером 26:12:030320:13 исходя из площади, установленной в государственном кадастре недвижимости (7 918 кв.м), а не из площади, реально используемой ответчиком (2 687 кв.м), сославшись на ранее состоявшиеся судебные акты от 17.07.2019 по делу №А63-19772/2019 и от 24.12.2020 по делу А63-14326/2020, а также на то, что пользование земельным участком подтверждается возведением на нем ответчиком капитальных строений.

Нахождение на спорном земельном участке капитальных строений, возведенных на основании разрешения на строительство в период действия договора аренды, ответчик не оспаривает, тем не менее полагает, что при взыскании платы за фактическое пользование земельным участком на основании статей 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит обязательному и доказыванию фактическая площадь участка, которую использует ответчик.

Согласно представленному ответчиком заключению специалиста №18 от 31.10.2022 общая площадь, необходимая для доступа к нежилым зданиям с кадастровыми номерами 25:12:030320:66, 26:12:030320:67, 26:12:030320:73, 26:12:030320:128 и площадь земельных участков, необходимая для функционального использования нежилых зданий с кадастровыми номерами 25:12:030320:66, 26:12:030320:67, 26:12:030320:73, 26:12:030320:128, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030320:13 общей площадью 7918 кв.м по адресу: г.Ставрополь, ул. Гризодубовой ,2 составляет 2 687 кв.м.

За период с 01.04.2020 по 30.06.2020 должно быть начислено платы за фактически используемую площадь земельного участка (2687кв.м) 536 406 руб.

На протяжении длительного времени, начиная с 1993 предоставляемая Обществу площадь земельного участка постоянно менялась на основании постановлений администрации города Ставрополя.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 18.06.2014 по делу №А53-14196/2013 отказано в иске ООО «Ниром» к администрации города Ставрополь, Комитету города Ставрополь о признании права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030320:13 (неотделимое улучшение земельного участка, осуществленное посредством перемещения и укладки грунта в овраге на площади 7 918 кв.м, административное здание гаража лит. «А», складское помещение лит. «Б», гаражи лит. «Г», гараж лит. «Г1», проходную лит. «П», железобетонный блочный забор, лит.№1). Решение мотивировано отсутствием оформленных в установленном порядке документов, подтверждающих вещные и обязательственные права Общества на земельный участок.

27.01.2017 Общество обратилось в Комитет с заявлением о предоставлении в аренду в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка площадью 7 918 кв.м с кадастровым номером 26:12:030320:13, на котором размещены незавершенные

строительством объекты, с целью завершения строительством объектов. Уведомлением от 21.02.2017 №08/14-1273с Обществу отказано в предоставлении земельного участка в аренду. Общество оспорило данный отказ в Арбитражный суд Ставропольского края, решением которого от 04.12.2007 по делу №А63-7764/2017 в удовлетворении требований Обществу отказано (оставлено без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2018 и Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.10.2018).

Заявляя исковые требования, Комитет не представил доказательства фактического использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030320:13 исходя из площади 7918 кв.м.

Сам по себе факт указания площади земельного участка 7918 кв.м в сведениях ЕГРН не подтверждает доводы истца о фактическом использовании участка на данной площади.

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, субъекту Российской Федерации - Ставропольскому краю на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 26:12:030320:13 общей площадью 7918 кв. м, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Гризодубовой, 2, отнесенный к категории земель - земли населенных пунктов и виду разрешенного использования - под производственной базой, под автостоянкой (далее - спорный участок).

Согласно выписке из ЕГРН в границах спорного участка расположены возведенные обществом объекты: нежилое здание общей площадью 452,3 кв. м с кадастровым номером 26:12:030320:66, нежилое здание общей площадью 724,6 кв. м с кадастровым номером 26:12:030320:73, нежилое здание общей площадью 54,8 кв. м с кадастровым номером 26:12:030320:67, нежилое здание общей площадью 100,4 кв. м с кадастровым номером 26:12:030320:128.

Установив неисполнение обществом обязательств по внесению платежей за пользование спорным участком с 01.04.2020 по 30.06.2022, комитет направил обществу претензию от 08.07.2022 N 08/14-6155с с требованием об уплате

задолженности в добровольном порядке за фактическое пользование спорным участком.

Неисполнение обществом изложенных в претензии требований послужило основанием для обращения комитета в арбитражный суд.

Исследовав и оценив установленные по делу фактические обстоятельства, представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, приняв во внимание обстоятельства, установленные при рассмотрении дел N А63-13303/2017, А63-7764/2017, А63-19772/2019, А63-14326/2020, руководствуясь подпунктом 7 пункта 1 статьи 1, статьей 39.7, пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 1102, статьями 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды удовлетворили заявленные требования.

При этом суды установили, что постановлением главы администрации города Ставрополя от 15.11.1993 N 1765/4 индивидуальному частному предприятию "Ниром" предоставлен земельный участок площадью 0,24 га под проектирование и строительство станции технического обслуживания и автостоянки по ул. Гризодубовой в городе Ставрополе.

Земельный участок отведен в натуре актом об отводе границ участка от 15.02.1994.

Постановлением главы города Ставрополя от 15.01.1998 N 95 из предоставленного ИЧП "Ниром" по ул. Гризодубовой в городе Ставрополе земельного участка изъят земельный участок площадью 1339 кв. м, который передан ООО "А.В.С.-авто"; в пользовании ИЧП "Ниром" оставлен земельный участок площадью 1061 кв. м (2400 кв. м - 1339 кв. м).

В соответствии с пунктом 2 данного постановления ООО "А.В.С.-авто" предоставлен на праве краткосрочной аренды сроком на 2 года земельный участок площадью 1864 кв. м под проектирование и строительство станции технического обслуживания и автостоянки по ул. Гризодубовой в границах согласно прилагаемому чертежу; участок площадью 1864 кв. м образован из изъятной у ИЧП "Ниром" части площадью 1339 кв. м и прилегающих свободных земель города Ставрополя.

Постановлением главы города Ставрополя от 17.06.1998 N 2021 дополнительно к ранее предоставленному земельному участку площадью 1061 кв. м ИЧП "Ниром" в краткосрочную аренду сроком на 3 года выделен земельный участок площадью 5547 кв. м под проектирование и организацию автостоянки с комплексом обслуживания по ул. Гризодубовой.

Между администрацией города Ставрополя и ИЧП "Ниром" заключен договор от 09.07.1998 N 325, в соответствии с которым ИЧП "Ниром" сроком на 3 года предоставлен в аренду расположенный по ул. Гризодубовой в городе Ставрополе земельный участок площадью 6608 кв. м с кадастровым номером 26:12:030320:01 для проектирования и организации автостоянки с комплексным обслуживанием (далее - договор N 325).

Договор зарегистрирован 09.07.1998 в комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Ставрополя.

Постановлением главы города Ставрополя от 11.10.1999 N 4623 внесены изменения в постановление от 17.06.1998 N 2021, согласно которым размер дополнительного земельного участка увеличен до 6395 кв. м и общая площадь земельного участка определена в размере 7456 кв. м.

По решению учредителя ИЧП "Ниром" от 18.06.2000 данное юридическое лицо реорганизовано путем преобразования в общество с ограниченной ответственностью "Ниром", которое в соответствии с Уставом и в силу статьи 58 Гражданского кодекса Российской Федерации является правопреемником ИЧП "Ниром" по всем его правам и обязанностям.

На основании постановления главы города Ставрополя от 07.12.2001 N 7693 (далее - постановление N 7693) обществу в аренду предоставлен земельный участок общей площадью 7918,4 кв. м для завершения строительства производственной базы с автостоянкой по ул. Гризодубовой, 2 в г. Ставрополе.

При сопоставлении приложенного к постановлению N 7693 чертежа с приложенным к договору N 325 планом земельного участка следует, что земельные участки имеют одинаковую конфигурацию, из чего суды сделали вывод о том, что фактически имело место уточнение границ предоставленного ИЧП "Ниром" земельного участка по ул. Гризодубовой, 2 с определением площади по уточненным границам.

В соответствии с пунктом 2.1 постановления N 7693 соглашением от 03.08.2001 администрация города Ставрополя и общество с 18.06.2001 расторгли договор N 325.

Впоследствии на основании постановления N 7693 подготовлен проект договора аренды от 20.06.2003 N 3170, который не был подписан сторонами.

Постановлением главы администрации города Ставрополя от 25.04.2002 N 2694 ООО "А.В.С.-авто" предоставлен на новый срок в аренду на 2 года земельный участок площадью 1681 кв. м по ул. Гризодубовой.

Во исполнение этого постановления администрацией города Ставрополя с ООО "А.В.С.-авто" подписан договор от 17.06.2002 N 2109 аренды земельного участка площадью 1681 кв. м сроком до 25.04.2004 и одновременно с подписанием нового договора расторгнут договор от 17.03.1998 N 111, заключенный на основании постановления от 15.01.1998 N 95. При этом договор от 17.06.2002 N 2109 не был зарегистрирован в установленном законом порядке.

При внесении сведений в государственный кадастр о ранее учтенных земельных участках предоставленному ООО "А.В.С.-авто" земельному участку площадью 1864 кв. м присвоен кадастровый номер 26:12:030312:0005, земельному участку площадью 7918,4 кв. м (по постановлению N 7693) присвоен кадастровый номер 26:12:030320:0013.

Обществу выдано разрешение от 31.07.2006 N 1/467 на строительство производственной базы по ул. Гризодубовой, 2 в городе Ставрополе, проект которой разработан в 2000 году. Согласно экспертному заключению от 07.03.2001 N 3375/2-00 по проекту "автостоянка с объектами обслуживания ЧП "Ниром" в г. Ставрополе" предусмотрено строительство здания гаража, платной

стоянки на 61 легковой автомобиль, складских помещений и административного здания.

Согласно техническому паспорту производственной базы по ул. Гризодубовой, 2 от 29.08.2006 и планам объектов недвижимости от 29.08.2006, к 2006 году на земельном участке возведены строения производственной базы, в том числе гаражи литер Г, складское здание литер Б, здание проходной литер П.

На основании решений учредителей ООО "А.В.С.-авто" и ООО "Ниром" от 21.10.2003, договора присоединения от 21.10.2003 и передаточного акта от 21.10.2003 произведена реорганизация путем присоединения ООО "А.В.С.-авто" к ООО "Ниром".

Общество обратилось в администрацию города Ставрополя с заявлением от 08.08.2005, в котором в связи с присоединением ООО "А.В.С.-авто" к ООО "Ниром" просило подготовить градостроительное заключение на находившийся в аренде ООО "А.В.С.-авто" земельный участок для строительства производственной базы площадью 1864 кв. м.

По заявлению общества подготовлен проект границ от 28.06.2007 земельного участка по ул. Гризодубовой, 2, образуемого путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 26:12:030312:0005 и 26:12:030320:0013. С учетом уточнения границ земельного участка 26:12:030312:0005 общая площадь образуемого земельного участка по ул. Гризодубовой, 2 составила 9 441 кв. м.

Постановлением главы города Ставрополя от 23.07.2007 N 2077 обществу в аренду сроком на 3 года предоставлен земельный участок площадью 9441 кв. м для завершения строительства объектов производственного назначения по ул. Гризодубовой, 2.

На основании постановления от 23.07.2007 N 2077 в соответствии с проектом границ от 28.06.2007 на государственный кадастровый учет 27.07.2009 поставлен земельный участок площадью 9441 кв. м по ул. Гризодубовой, 2. Земельному участку присвоен кадастровый номер 26:12:000000:33 (номер присвоен с учетом того, что исходные земельные участки 26:12:030312:0005 и 26:12:030320:0013 хотя и являются смежными, но находятся в разных кадастровых кварталах).

На основании постановления от 23.07.2007 N 2077 комитет подготовил проект договора аренды от 12.07.2010 N 8050 (далее - договор N 8050), который подписан обществом 28.07.2010.

Согласно пункту 2.1 договора N 8050 условия этого договора применяются к правоотношениям, возникшим до его заключения, начиная с 18.06.2001.

В пункте 2.2 договора N 8050 указано, что срок аренды участка устанавливается на 3 года с 23.07.2007 по 22.07.2010.

Договор N 8050 не был зарегистрирован в Едином государственном реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В дальнейшем сведения о земельном участке с кадастровым номером 26:12:000000:33 аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости 04.08.2011 на основании пункта 4 статьи 24 Федерального

закона "О государственном кадастре недвижимости" в связи с тем, что права на него не зарегистрированы в течение двух лет с момента постановки на учет.

Кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 26:12:030320:13 площадью 7918 кв. м и 26:12:030312:5 площадью 1864 кв. м сохранен.

Указанные обстоятельства установлены вступившим в законную силу решением суда от 18.09.2012 по делу N А63-9484/2012 между теми же лицами, и в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не подлежат доказыванию вновь по настоящему делу.

Решением суда от 18.06.2014 по делу N А63-14196/2013 отказано в иске общества к администрации города Ставрополя и комитету о признании права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030320:13 (неотделимое улучшение земельного участка, осуществленное посредством перемещения и укладки грунта в овраге на площади 7 918 кв. м, административное здание и гаражи литер А, складское помещение литер Б, гаражи литер Г, гараж литер Г1, проходную литер П, железобетонный блочный забор литер N 1). Решение суда мотивировано отсутствием оформленных в установленном порядке документов, подтверждающих вещные или обязательственные права общества на земельный участок.

По заявлению Общества от 27.01.2017 о предоставлении в аренду в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка площадью 7 918 кв. м с кадастровым номером 26:12:030320:13, на котором размещены незавершенные строительством объекты, в целях завершения их строительства, уведомлением от 21.02.2017 N 08/14-1273с Обществу отказано.

Вступившим в законную силу решением суда от 04.12.2017 по делу N А63-7764/2017 Обществу отказано в удовлетворении требований о признании недействительным уведомления от 21.02.2017 N 08/14-1273с.

Установив, что Общество не уплатило задолженность за пользование спорным участком с 01.04.2020 по 30.06.2022, суды правомерно взыскали с общества в пользу Комитета сумму неосновательного обогащения.

При этом суды оценили доводы Общества о неправильном применении комитетом при расчете платы за пользование земельным участком общей площади, составляющей 7918 кв. м, и с учетом вступивших в законную силу судебных актов по делам N А63-19772/2019 и А63-14326/2020 не согласились с его утверждением о том, что для пользования принадлежащими Обществу объектами недвижимости не требуется вся площадь земельного участка (7918 кв. м), а достаточно лишь 2687 кв. м (как отражено в заключении N 18).

Как указано во вступивших в законную силу судебных актах по делам N А63-19772/2019 и А63-14326/202, пользование спорным участком вытекает из возведения Обществом на этом участке объектов недвижимого имущества, владельцем которых продолжает оставаться Общество; даже в случае, если Общество не осуществляет непосредственно эксплуатацию зданий, сам факт их возведения на спорном участке и нахождение их во владении Общества влечет

обязанность по внесению платы за земельный участок. Действующие строительные нормативы не допускают застройку всей площади земельного участка, поэтому возведение капитального объекта на части земельного участка не означает, что площадь, необходимая для строительства и последующей эксплуатации ограничивается лишь площадью непосредственно под зданием и путями проезда (прохода) к нему. При рассмотрении дела N А63-19772/2019 установлено, что при обращении в Комитет с заявлением от 22.11.2018 N 29 о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:12:030320:13 Общество указало на необходимость предоставления ему всей площади спорного участка (7918 кв. м).

Доказательств возврата Комитету незастроенной части спорного участка Общество не представило, как не представило и доказательства свободного доступа на спорный участок неограниченного круга лиц.

Как отражено в акте, проведенного Комитетом совместно с директором общества обследования земельного участка от 27.04.2023, согласно сведениям ЕГРН расположенный в городе Ставрополе по ул. Гризодубовой, 2 земельный участок площадью 7918 кв. м с кадастровым номером 26:12:030320:13 имеет вид разрешенного использования "под производственной базой, под автостоянкой"; выездом на место установлено, что на земельном участке расположены производственные и складские строения, имеется автостоянка, хозяйственные объекты, территория огорожена; из акта не следует использование только части спорного участка .

На вопрос суда округа о возможности освобождения спорного участка от возведенных обществом строений посредством их сноса и передачи спорного участка комитету представитель общества сообщил об отсутствии таких намерений, подтвердил, что спорный участок огорожен железобетонным забором и охраняется обществом, освобождение спорного участка общество не планирует, несмотря на препятствия со стороны органов местного самоуправления в заключении договора аренды земельного участка, в признании права собственности на возведенные обществом на этом участке объекты недвижимости и осуществлении предпринимательской деятельности (отключены коммуникации, за исключением электричества).

Доказательства ограничения доступа общества на спорный участок, что объективно исключало бы возможность его использования, общество не представило.

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 «Ниром» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова