

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-6299

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-133815/2022

Резолютивная часть определения объявлена 12 сентября 2024 г.

Полный текст определения изготовлен 19 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Чучуновой Н.С., судей Поповой Г.Г., Якимова А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационные жалобы акционерного общества «Офис-1», акционерного общества «Трест Мосремстроймонтаж» и закрытого акционерного общества «Текстон» на решение Арбитражного суда города Москвы от 10 мая 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 сентября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 февраля 2024 г. по делу № А40-133815/2022.

В судебном заседании приняли участие представители:

акционерного общества «Офис-1»: Свирин А.Г.,

закрытого акционерного общества «Текстон»: Дубин Н.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

акционерное общество «Офис-1» (ранее – закрытое акционерное общество «Офис-1», далее также АО «Офис-1», ЗАО «Офис-1») и акционерное общество

«Трест Мосремстроймонтаж» (ранее – закрытое акционерное общество «Трест Мосремстроймонтаж», далее также – АО «Трест МРСМ», ЗАО «Трест МРСМ») обратились в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к закрытому акционерному обществу «Текстон» (далее также – ЗАО «Текстон») о взыскании следующих сумм:

- в пользу АО «Офис-1» суммы неосновательного обогащения в размере 567 952,03 руб. за период со II квартала 2020 г. по 10 октября 2021 г. и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 9 986,10 руб. за период с 6 мая 2022 г. по 22 июня 2022 г.;

- в пользу АО «Трест МРСМ» суммы неосновательного обогащения в размере 80 939,03 руб. за период со II квартала 2020 г. по 10 октября 2021 г. и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 1 266 руб. за период с 6 мая 2022 г. по 22 июня 2022 г.

Дело рассмотрено в порядке упрощенного производства. Решением Арбитражного суда города Москвы от 15 сентября 2022 г. по делу № А40-133815/2022 прекращено производство по делу в части требований ЗАО «Офис-1» о взыскании с ЗАО «Текстон» неосновательного обогащения за период с I квартала 2020 г. по I квартал 2021 г. включительно в размере 343 121,14 руб., с ЗАО «Текстон» в пользу ЗАО «Офис-1» взыскано 213 841 руб., а также 5 386,93 руб. расходов по госпошлине, в остальной части иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 декабря 2022 г. на основании статьи 10, части 2 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), а также в силу части 5 статьи 3 АПК РФ, части третьей статьи 335.1 ГПК РФ с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2017 г. № 10 «О некоторых вопросах применения судами положений Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об упрощенном производстве», решение Арбитражного суда города Москвы от 15 сентября 2022 г. отменено, дело направлено в Арбитражный суд города Москвы для рассмотрения по общим правилам искового производства.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 17 марта 2023 г. по делу № А40-172727/2022 дело объединено в одно производство с делом № А40-133815/2022 с присвоением объединенному делу № А40-133815/2022.

В рамках дела № А40-172727/2022 ЗАО «Текстон» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к ЗАО «Офис-1» о взыскании неосновательного обогащения в размере 366 204,36 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 76 859,76 руб. за период с 17 августа 2019 г. по 11 августа 2022 г.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10 мая 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 сентября 2023 г., прекращено производство по делу в части требований ЗАО «Офис-1» к ЗАО «Текстон» о взыскании неосновательного обогащения за период со II квартала 2020 г. по I квартал 2021 г. включительно в размере 398 978,07 руб., в остальной части исковых требований ЗАО «Офис-1» и исковых требований АО «Трест МРСМ» к ЗАО

«Текстон» отказано; в исковых требованиях ЗАО «Текстон» к ЗАО «Офис-1» отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06 февраля 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, просят отменить судебные акты и принять новый судебный акт.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 26 июля 2024 г. кассационные жалобы вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель АО «Офис-1» поддержал доводы своей жалобы и жалобы АО «Трест МРСМ».

Представитель ЗАО «Текстон» поддержал доводы своей жалобы, возражал против доводов апелляционных жалоб АО «Офис-1» и АО «Трест МРСМ».

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационные жалобы подлежат удовлетворению, состоявшиеся по делу судебные акты отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, ЗАО «Офис-1» и ЗАО «Трест МРСМ» располагались в здании по адресу: г. Москва, ул. Атарбекова, д. 4. За указанным зданием закреплен земельный участок, площадью 3 168 кв.м. (кадастровый номер 77:03:0003025:61), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Атарбекова, вл. 4А, стр. 7.

Между Московским земельным комитетом (Москомзем), ЗАО «Офис-1», ЗАО «Трест МРСМ» (арендаторы) 31 декабря 2002 г. заключен договор долгосрочной аренды земельного участка площадью 3168 кв.м. с множественностью лиц на стороне арендатора № М-03-019410 (далее также – договор аренды).

Земельный участок предоставлен в общее пользование на условиях аренды: ЗАО «Трест МРСМ» - для эксплуатации помещений строения 7 под офис, строительство пристройки к административному зданию с подвалом для размещения оздоровительного комплекса без права коммерческого использования; ЗАО «Офис-1»-для эксплуатации помещений строения 7 под

офис и прилегающей территории под благоустройство без права коммерческого использования и строительства.

Согласно пункту 2.1 указанный договор аренды заключен сроком до 16 августа 2019 г.

Между ЗАО «Офис-1» и ЗАО «Текстон» 24 декабря 2004 г. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с условиями которого ЗАО «Текстон» приобрело право собственности на недвижимое имущество площадью 572,3 кв.м. в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Атарбекова, д.4.

Право собственности ЗАО «Текстон» на указанное имущество зарегистрировано 01 марта 2005 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации № 77 АВ 532036 от 01 марта 2005 г.

Между сторонами 11 марта 2014 г. заключено соглашение о размере частичного денежного возмещения ЗАО «Текстон» (собственникам № 3) ежегодных затрат ЗАО «Офис-1» (собственник № 1) и ЗАО «Трест МРСМ» (собственникам № 2) по оплате аренды земельного участка (далее также – соглашение от 11 марта 2005 г.), которое направлено на компенсацию расходов по арендной плате за землю со стороны ЗАО «Текстон» в объеме, пропорциональном его доле площади, а именно, 21,02% от годовой арендной платы.

Согласно пункту 1 соглашения собственник №3 обязуется частично возмещать собственникам №1 и №2 фактически понесенные ими денежные затраты, связанные с оплатой аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.12.2001, в размере, пропорциональном площади помещений, принадлежащих собственнику №3 в здании, расположенном на арендуемом земельном участке, с учетом общей фактической площади здания, включающей в себя, в том числе, дополнительно пристроенные к зданию и принятые в эксплуатацию помещения, находящиеся с 2004 года в собственности собственника №2.

По согласованию сторон конкретный размер частичного денежного возмещения собственником №3 ежегодных суммарных затрат собственников №1 и №2 на оплату аренды земельного участка за каждый последующий год, начиная с 2014 года, исчисляется в процентах в виде доли от общей суммы годовой арендной платы, устанавливаемой Департаментом городского имущества города Москвы для собственника №1 и собственника №2 (пункт 2 соглашения).

При этом доля собственника №3 в оплате аренды за земельный участок должна соответствовать величине доли его помещений в общей площади помещений с учетом суммы площадей всех помещений, находящихся в собственности каждой из сторон настоящего соглашения в здании, расположенном на указанном выше земельном участке.

В пункте 3 соглашения стороны определили, что им на праве собственности принадлежат следующие площади:

Собственнику № 1 — 1134,5 м²;

Собственнику № 2 — 1016,3 м²;

Собственнику № 3 — 572,3 м².

Таким образом, доля помещений собственника № 3 в суммарной площади помещений всех сторон соглашения в здании, и как следствие, в оплате аренды за земельный участок, на котором расположено здание, составляет 21,02% согласно следующему расчёту: $572,3 \text{ м}^2 : (1134,5 \text{ м}^2 + 1016,3 \text{ м}^2 + 572,3 \text{ м}^2) = 0,2102$ или 21,02%.

С учётом размера годовой арендной платы на 2014 г., установленной Департаментом городского имущества города Москвы для собственника № 1 и собственника № 2, стороны в пункте 4 соглашения определили размер ежеквартальных платежей на 2014 г.: $(3\ 019\ 788,27 \text{ руб.} + 423\ 648,65 \text{ руб.}) \times 0,2102 : 4 = 180\ 952,61 \text{ руб.}$

Согласно пункту 5 соглашения размер ежеквартальных платежей на каждый последующий год будет рассчитываться аналогичным образом, исходя из размере арендной платы, установленной Департаментом городского имущества города Москвы для собственника №1 и собственника №2 на очередной календарный год посредством направления им соответствующих письменных уведомлений.

В соответствии с пунктом 6 соглашения фактическим получателем всей суммы частичного денежного возмещения, причитающейся собственникам № 1 и № 2 по настоящему соглашению, будет лишь собственник № 1, при этом платёжные обязательства собственника № 3 будут считаться выполненными в полном объёме и собственник № 2 впоследствии не вправе предъявлять собственнику № 3 каких-либо претензий в связи с неполучением причитающейся ему доли платежей при том условии, что собственник № 1 получает предусмотренные соглашением денежные средства в полном объёме.

Денежные средства, подлежащие выплате, перечисляются собственником №3 на расчетный счет собственника №1 по частям, четырьмя равными платежами ежеквартально, в течение 10 банковских дней с момента получения от собственника №1 соответствующего счета на оплату (пункт 7 соглашения).

Согласно пункту 11 соглашения оно вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения сторонам и своих договорных обязательств в течение текущего календарного года, при этом соглашение считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях, если за 15 дней до окончания года ни одна из сторон мотивированно не заявит о его прекращении, изменении или намерении заключить другой договор на иных условиях.

Обращаясь в суд с настоящим иском, ЗАО «Офис-1» указало, что 11 октября 2021 г. Департамент городского имущества города Москвы переоформил договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, направил уведомление о прекращении договора долгосрочной аренды земельного участка с множественностью лиц от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410. Аналогичные самостоятельные договоры были получены ЗАО «Трест МРСМ» и ЗАО «Текстон».

Начиная со второго квартала 2020 г., ЗАО «Текстон» не полностью оплатило свои обязательства по трехстороннему соглашению от 11 марта 2014 г, оставив долг в размере 45 225,27 руб., далее ЗАО «Текстон» прекратило оплачивать компенсационные выплаты до октября 2021 г.

По данным ЗАО «Офис-1» общая задолженность по соглашению составляет:

II квартал 2020 г. - 45 225,27 руб.,

III квартал 2020 г. – 117 917, 60 руб.,

IV квартал 2020 г. – 117 917, 60 руб.

I квартал 2021 г. - 117 917, 60 руб.

II квартал 2021 г. - 117 917, 60 руб.

III квартал 2021 г. - 117 917, 60 руб.

С 01 октября 2021 г. по 10 октября 2021 г. – 12 817,13 руб.

Итого за 17 месяцев – 647 630,40 руб.

В подтверждение совершенных ЗАО «Офис-1» оплат на указанную сумму в материалы дела представлены платежные поручения за период с 2018 г. по 01 октября 2021 г.

Указав, что ЗАО «Трест МРСМ» самостоятельно оплачивало арендную плату за землю, определив долю арендной платы ЗАО «Трест МРСМ» (14%) относительно доли ЗАО «Офис-1», ЗАО «Офис-1» и ЗАО «Трест МРСМ» обратилось с иском о взыскании с ЗАО «Текстон» 647 630,40 руб. неосновательного обогащения, из которого 567 952,03 руб. в пользу ЗАО «Офис-1» и 80 939, 03 руб. в пользу ЗАО «Трест МРСМ».

Также ЗАО «Офис-1» и ЗАО «Трест МРСМ» заявили о взыскании процентов, начисленных на основании статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации .

Обращаясь с исковым заявлением к ЗАО «Офис-1», ЗАО «Текстон» указало, что в 2018 г. ежеквартальное возмещение расходов на аренду земельного участка по договору аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410 составляло 158 633,67 руб.

Указанное обязательство полностью исполнено ЗАО «Текстон», что подтверждается платежными поручениями от 19 января 2018 г. № 3, от 21 мая 2018 г. № 77, от 22 августа 2018 г. № 150, от 18 октября 2018 г. № 197.

Между тем, Московский городской суд решением от 24 октября 2018 г. по делу № 3А3343/2018 установил кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003025:61, общей площадью 3 168 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Атарбекова вл. 4А, стр.7, равной его рыночной стоимости в размере 122 865 000 руб. по состоянию на 01 января 2016 г. на период с 1 января 2018 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003025:61, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости; датой обращения с заявлением считать 31 января 2018 г.

В письме № ДГИ-1-88438/19-1 Департамент городского имущества города Москвы указал, что решением Московского городского суда от 24 октября 2018 г. № 3а-3343/2018 оспорена кадастровая стоимость, утвержденная Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. № 791-ПП, и с учетом даты подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости (31 января 2018 г.), кадастровая стоимость, установленная указанным решением суда, применяется с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

С 01 января 2019 г. вступили в силу результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденные распоряжением Департамента от 29 ноября 2018 г. № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.», и кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003025:61 с 01 января 2019 г. составляет 177 762 309,12 руб.

Размер годовой арендной платы по договору аренды от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410 с 01 января 2019 г. составляет 1 967 842,23 руб.

По расчетам ЗАО «Текстон», переплата частичного денежного возмещения ежегодных затрат на аренду земельного участка составляет 308 527,13 руб., что подтверждается ЗАО «Офис-1» расчетом по арендной плате за 2018 г.

За 2019 г. осуществлены платежи частичного денежного возмещения ЗАО «Текстон» ежегодных затрат ЗАО «Офис-1» на аренду земельного участка за три квартала, что подтверждается платежными поручениями № 249 от 26 декабря 2018 г., № 55 от 10 апреля 2019 г., № 106 от 10 июля 2019 г.

При этом, платежным поручением № 314 от 27 декабря 2018 г. перечислены денежные средства в размере 158 633,67 руб. при ставке частичного денежного возмещения ежегодных затрат на аренду земельного участка по договору аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410 в квартал 117 917,60 руб.

То есть, переплата за I квартал 2019 г. составила: 158 633,67 руб. - 117 917,60 руб. = 40 716,07 руб.

Согласно письму № 96 от 28 ноября 2019 г., ЗАО «Офис-1» признает задолженность за 2018 г., а также три квартала 2019 г. в размере 190 609,93 руб.

Однако, согласно позиции ЗАО «Текстон», 16 августа 2019 г. договор аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410 прекратил свое действие в результате окончания срока действия договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, что также подтверждается решением Арбитражного суда города Москвы от 19 мая 2021 г. по делу № А40-56961/2021.

При таких обстоятельствах, согласно мнению ЗАО «Текстон», частичное денежное возмещение ежегодных затрат на аренду земельного участка по договору аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410 за III квартал 2019 г. в размере 117 917,60 руб. начислена и уплачена излишне, переплата за III квартал 2019 г. составляет 57 677,23 руб. (117 917,60 - 60 240,37).

Общая сумма переплаты составляет 366 204,36 руб. (308 527,13 + 57 677,23).

Таким образом, ЗАО «Офис-1» неосновательно обогатилось на сумму в размере 366 204,36 руб.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, приняв во внимание обстоятельства, установленные в рамках дела № А33343/2018, № А40-56961/2021, рассмотренному в порядке упрощенного производства,

руководствуясь статьями 309-310, 395, 552, 606, 614, 1102-1103 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьями 1, 35, 39.20, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», прекратили производство по делу в части требований по первоначальному иску о взыскании неосновательного обогащения за период со II квартала 2020 г. по I квартал 2021 г. включительно в размере 398 978,07 руб., в остальной части требований по первоначальному иску и по встречному иску отказали.

При этом судебные инстанции исходили из того, что ЗАО «Офис-1» повторно заявило требования к ЗАО «Текстон» по соглашению от 11 марта 2014 г. о взыскании суммы задолженности за период со II квартала 2020 г. по I квартал 2021 г. в размере 398 978,07 руб., которые ранее были предметом рассмотрения спора по делу № А40-56961/2021.

В рамках указанного дела суды отказали в удовлетворении требований ЗАО «Офис-1», сославшись на то, что основанные на соглашении от 11 марта 2014 г. исковые требования о взыскании долга за I-III квартал 2020 г. и I квартал 2021 г. на общую сумму 398 978,07 руб. выходят за временные рамки действия договора аренды земельного участка, который прекратил своё действие 16 августа 2019 г., при этом договор аренды спорного земельного участка подлежал заключению на новый срок с участием на стороне арендаторов всех трёх собственников нежилых помещений в данном здании, включая, в том числе, и ЗАО «Текстон».

ЗАО «Текстон» воспользовалось правом по заключению договора аренды земельного участка, однако договор аренды с ЗАО «Текстон» не был заключен в связи с недобросовестным поведением ЗАО «Офис-1».

С аналогичным заявлением от 11 июня 2019 г. обратилось и ЗАО «Офис-1», на основании которого Департаментом городского имущества города Москвы (далее - Департамент) издано распоряжение от 05 августа 2019 г. № 30121 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Атарбекова вл. 4А, стр.7», предусматривающее уточнение границ земельного участка. Повторное распоряжение было издано Департаментом от 14 июля 2020 г. № 21595. Ни одно из указанных распоряжений Департамента, направленных на уточнение границ земельного участка и проведения соответствующих кадастровых работ, не было исполнено ЗАО «Офис-1».

В рамках настоящего дела суды, сославшись на преюдициальное значение судебных актов по делу № А40-56961/2021, в том числе в части установления судами обстоятельств недобросовестного поведения ЗАО «Офис-1» (не обеспечило своевременное проведение кадастровых работ и внесение соответствующих изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в части уточнения границ земельного участка) и прекращения с 16 августа 2019 г. договора аренды земельного участка от 31 декабря 2002 и соответственно, соглашения от 11 марта 2014 г. о размере частичного

денежного возмещения по оплате аренды земельного участка, отказали в удовлетворении требований ЗАО «Офис-1» о взыскании неосновательного обогащения в размере 168 973,96 руб. за период со II квартала 2020 г. по 10 октября 2021 г., 9 986,10 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за период с 06 мая 2022 г. по 22 июня 2022 г.; с ЗАО «Трест МРСМ» о взыскании неосновательного обогащения в размере 80 939,03 руб. за период со II квартала 2020 г. по 10 октября 2021 г., процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере 1 266 руб. за период с 06 мая 2022 г. по 22 июня 2022 г.

Указав, что произведенные ЗАО «Текстон» платежи были перечислены ЗАО «Офис-1» в адрес арендодателя по договору аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410 и поступили в бюджет Москвы как арендная плата, суды пришли к выводу о том, что ЗАО «Текстон» не доказало наличия неосновательного обогащения на стороне ЗАО «Офис-1», в связи с чем отказали в удовлетворении встречного иска.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 271 Гражданского кодекса собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости (пункт 1 статьи 271 Гражданского кодекса).

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости (пункт 1 статьи 552 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком

определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (пункт 3 статьи 35 Земельного кодекса).

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная данным Кодексом.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных указанным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса).

Как указывалось выше, ЗАО «Текстон» на основании договора купли-продажи от 24.12.2004, заключенному с ЗАО «Офис-1», стало собственником нежилого помещения площадью 572,3 кв.м. в здании по адресу: г. Москва, ул. Атарбекова, д. 4. Согласно свидетельству о государственной регистрации права, право собственности на указанное помещение зарегистрировано за ЗАО «Текстон» 01 марта 2015 г.

В силу указанных выше правовых норм, а именно, пункту 1 статьи 271, пункту 1 статьи 552 Гражданского кодекса, пункту 1 статьи 35, статьи 65 Земельного кодекса к ЗАО «Текстон» перешло право пользования соответствующей частью земельного участка, занятой принадлежащем ему объектом недвижимости на те же условиях, что и прежний собственник, то есть на условиях аренды.

Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами (пункт 1 статьи 39.8 Земельного кодекса).

При этом изменения в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31 декабря 2002 г. не вносились, дополнительное соглашение к указанному договору, в соответствии с которым арендатором земельного участка, кроме ЗАО «Офис-1» и АО «Трест МРСМ», является ЗАО «Текстон», заключено не было, несмотря на предложения со стороны Департамента городского имущества города Москвы, самостоятельный договор аренды на часть земельного участка, занятого принадлежащем ЗАО «Текстон» объектом недвижимости до 11 октября 2021 г. не заключался, доказательств платы за пользование частью земельного участка, занятого принадлежащем ЗАО «Текстон» объектом недвижимости, за спорный период, не представлено.

Предметом настоящего спора по первоначальному иску является взыскание неосновательного обогащения, которое, по мнению АО «Офис-1» и АО «Трест МРСМ», возникло в результате того, что ЗАО «Текстон» в течение периода с марта 2020 г. по октябрь 2021 г. не исполняло свои обязательства по оплате арендной платы за землю, которая у него возникала в силу статей 271, 552 Гражданского кодекса, статей 35, 65 Земельного кодекса и не компенсировало АО «Офис-1» и АО «Трест МРСМ» расходы по арендной плате, которые они понесли в спорный период за ЗАО «Текстон», тем самым сберегло денежные средства за счет АО «Офис-1» и АО «Трест МРСМ» на сумму заявленных требований.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса 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 Гражданского кодекса.

Обязательства из неосновательного обогащения возникают при наличии трех обязательных условий: имеет место приобретение или сбережение имущества; приобретение или сбережение имущества произведено за счет другого лица; приобретение или сбережение имущества не основано ни на законе, ни на сделке, то есть происходит неосновательно.

В соответствии с особенностью предмета доказывания по делам о взыскании неосновательного обогащения на истце лежит обязанность доказать, что на стороне ответчика имеется неосновательное обогащение, обогащение произошло за счет истца и правовые основания для такого обогащения отсутствуют.

В свою очередь, ответчик должен доказать отсутствие на его стороне неосновательного обогащения за счет истца, наличие правовых оснований для такого обогащения либо наличие обстоятельств, исключающих взыскание неосновательного обогащения, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса.

Разрешая настоящий спор и отказывая в удовлетворении первоначального иска, суды исходили из прекращения с 16 августа 2019 г. договора аренды от 31.12.2002 г. и соответственно, соглашения от 11 марта 2014 г., требования о возмещении сумм арендной платы за земельный участок заявлен по истечении срока действия указанного договора и соглашения.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, договор аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. № М-03-019410 был расторгнут сторонами 11 октября 2021 г. на основании дополнительного соглашения № М-03-019410/5 от 11 октября 2021 г. к договору аренды, что также подтверждается письмом Департамента городского имущества города Москвы от 13 января 2023 г., направленного в адрес ЗАО «Текстон». Каждому из арендаторов после 11 октября 2021 г. был направлен проект договора аренды, подлежащей заключению на новый срок с установлением арендной платы, исходя их площади принадлежащих им нежилых помещений в здании, расположенном на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Атарбекова, д. 4.

Указанное обстоятельство не было учтено судами при проверке обоснованности требований сторон, в то время как оно имело существенное значение для правильного разрешения спора. Внесение истцами арендной платы за земельный участок до октября 2021 г. подтверждается имеющимися в материалах дела платежными поручениями; ЗАО «Текстон», между тем не представило доказательства, как самостоятельного внесения арендной платы за часть земельного участка пропорционально площади принадлежащего ему праве собственности объекта недвижимости, так и возмещения внесенной истцами за заявленный период арендной платы в соответствии с условиями соглашения от 11 марта 2014 г. Кроме того, взыскание суммы задолженности за период со II квартала 2021 г. не заявлялся в рамках рассмотрения спора по делу № А40-56961/2021.

Отказывая в удовлетворении встречными требований ЗАО «Текстон» к ЗАО «Офис-1» о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченных ежегодных затрат на аренду земельного участка по договору аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. за III квартал 2019 г., суды не проверили довод истца по встречному иску о том, что переплата в размере 190 609,93 руб. признавалась ЗАО «Офис-1», в частности в письме от 02 октября 2019 г. и подлежала зачету в счет следующих платежей. Указанное обстоятельство имеет значение для определения суммы долга по первоначальному иску.

При указанных обстоятельствах Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что решение Арбитражного суда города Москвы от 10 мая 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 сентября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 февраля 2024 г. подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, как принятые при неправильном применении норм материального права и процессуального права, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное, устранить указанные недостатки, установить все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, дать надлежащую правовую оценку доводам и возражениям участвующих в деле лиц и, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 10 мая 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28 сентября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 февраля 2024 г. по делу № А40-133815/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

Г.Г. Попова

Судья

А.А. Якимов