

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС25-1444

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А56-38909/2023

Резолютивная часть определения объявлена 17 июня 2025 г.  
Полный текст определения изготовлен 24 июня 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Попова В.В., судей Грачевой И.Л. и Чучуновой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Бабошина Константина Сергеевича на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23 января 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 декабря 2024 г. по делу № А56-38909/2023,

### УСТАНОВИЛА:

Администрация муниципального образования «Морозовское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к индивидуальному предпринимателю Бабошину Константину Сергеевичу о взыскании 5 273 606 руб. 43 коп. неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком площадью 9574 кв.м с кадастровым номером 47:07:1703018:15, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пгт имени Морозова, ул. Чекалова, д. 6, за период с 6 марта 2020 г. по 6 марта 2023 г., а также 351 195 руб. 97 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 6 марта 2023 г.

с дальнейшим их начислением по дату фактического исполнения основного обязательства.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 23 января 2024 г. удовлетворил иск.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 29 августа 2024 г. (с учетом определения об исправлении опечатки), оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 декабря 2024 г., изменил решение суда, взыскал с предпринимателя в пользу Администрации 5 273 606 руб. 43 коп. неосновательного обогащения за период с 6 марта 2020 г. по 6 марта 2023 г., 315 982 руб. 40 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 6 марта 2020 г. по 19 августа 2024 г. с дальнейшим их начислением с 20 августа 2024 г. по дату фактического исполнения основного обязательства.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 26 мая 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба предпринимателя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Администрация просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

До начала судебного заседания от предпринимателя поступило ходатайство о рассмотрении кассационной жалобы без его участия.

Администрация, извещенная надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направила.

В соответствии со статьей 291<sup>10</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка в судебное заседание надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению дела.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация (арендодатель) и предприниматель (арендатор) на основании протокола

рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе заключили договор от 6 марта 2020 г. № 04 аренды муниципального имущества - нежилого здания (бани) площадью 146,9 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пгт имени Морозова, ул. Чекалова, д. 6, для эксплуатации по прямому назначению здания бани и предоставления бытовых услуг населению сроком на три года.

Право аренды предпринимателя на указанное нежилое здание зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости в установленном порядке.

В пункте 3.1 договора указано, что размер арендной платы по договору является существенным условием договора аренды, определен протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 31 января 2020 г. и составляет 92 000 руб. в год.

Пунктом 4.4.14 договора предусмотрена обязанность арендатора ежемесячно возмещать арендодателю расходы, связанные с оплатой электроснабжения арендуемого имущества. Внесение арендодателю иных платежей договором не предусмотрено. В договоре аренды отсутствуют сведения о земельном участке, на котором объект расположен. Договор аренды земли стороны не заключали.

Здание бани расположено на муниципальном земельном участке площадью 9574 кв.м, который был сформирован и поставлен на кадастровый учет 14 октября 2010 г. под кадастровым номером 47:07:1703018:15 с видом разрешенного использования «для обслуживания здания бани».

Администрация письмом от 29 марта 2023 г. уведомила предпринимателя о том, что в период аренды здания бани он являлся землепользователем участка с кадастровым номером 47:07:1703018:15 и дополнительно к арендной плате за здание он обязан внести плату за фактическое пользование земельным участком, направила ему расчет платы, определив ее размер исходя из площади всего участка (9574 кв.м).

Администрация, ссылаясь на то, что предприниматель не внес плату за пользование земельным участком, в связи с чем неосновательно сберег за период с 6 марта 2020 г. по 6 марта 2023 г. денежные средства в размере арендной платы (5 273 606 руб. 43 коп.), обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 395, 1102, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 1, 39.7, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований Администрации.

Суд исходил из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса использование земли является платным. Формами платы за пользование землей являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата, а также иная плата, предусмотренная данным Кодексом.

Факт использования предпринимателем земельного участка с кадастровым номером 47:07:1703018:15 с видом разрешенного использования «для обслуживания здания бани» в спорный период подтверждается нахождением на земельном участке объекта недвижимости, принадлежащего ответчику на праве аренды.

Предприниматель, владея объектом недвижимости, в силу закона является фактическим землепользователем, а арендная плата за пользование земельным участком (или его частью) под нежилым зданием (баней) арендодателем не взималась, поскольку названный земельный участок предметом договора не являлся.

Правовые основания для безвозмездного пользования данным участком у арендатора отсутствуют.

Собственник земельного участка в период действия заключенного с предпринимателем договора аренды нежилого здания (бани) не имел возможности рационально использовать и вовлекать в гражданский оборот указанный участок в целом либо его части.

Кроме того, в рамках дела № А56-28918/2023 предприниматель просил обязать Администрацию заключить с ним на основании Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ, название Закона в редакции до 6 апреля 2024 г.) договор купли-продажи нежилого здания (бани) площадью 146,9 кв.м и земельного участка площадью 9574 кв.м на условиях, изложенных в заявлении о приватизации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

При этом апелляционный суд, установив в расчете процентов за пользование чужими денежными средствами арифметическую ошибку, изменил решение суда и пересчитал указанные проценты.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Пунктами 1 и 2 статьи 652 Гражданского кодекса предусмотрено, что 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; в случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок; если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования

земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 22 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», арендатор здания может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости; вопросы арендной платы за пользование в данном случае решаются с учетом положений пункта 2 статьи 654 Гражданского кодекса.

Согласно пункту 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 или договором.

Из положений указанной нормы следует, что по общему правилу плата за пользование земельным участком включена в размер арендной платы за пользование зданием (сооружением, помещением).

Таким образом, в отсутствие в договоре аренды здания (сооружения, помещения) условия об обязанности арендатора вносить 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 расположен объект недвижимости и который необходим для его использования, отдельно от внесения арендной платы за пользование зданием (строением, помещением), то в силу пункта 2 статьи 654 Гражданского кодекса согласованная сторонами договора арендная плата включает плату как за пользование объектом недвижимости, так и земельным участком под ним.

Данный правовой подход сформулирован в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 сентября 2008 г. № 808/08 и пункте 9 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 декабря 2016 г.

Из положений статьи 431 Гражданского кодекса следует, что 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.

С учетом приведенных норм Гражданского кодекса для решения вопроса о наличии у Администрации права требовать с предпринимателя взыскания платы за пользование указанным в иске земельным участком необходимо проанализировать условия аукционной документации и договора аренды здания и установить, предполагалось ли помимо арендной платы за здание, являвшейся предметом аукциона и определенной в сумме 92 000 руб. в год

(276 000 руб. за три года), взимание платы за пользование земельным участком, на котором расположено данное здание, определенной истцом в размере 5 273 606 руб. 43 коп. за три года, либо обязанность арендатора заключить договор аренды земельного участка.

Между тем суды, сделав вывод о том, что с момента возникновения права аренды на расположенное на спорном земельном участке здание бани у ответчика возникла обязанность вносить плату за фактическое пользование землей, не учли приведенные нормы гражданского законодательства, не исследовали и не дали оценку аукционной документации и условиям договора аренды здания.

При решении вопроса о наличии у предпринимателя как арендатора здания обязанности помимо внесения арендной платы, определенной договором аренды, вносить плату за пользование земельным участком под зданием необходимо также учитывать следующее.

Установление в качестве начальной цены годового размера арендной платы за право пользования имуществом, определенного на основании отчета оценщика от 19 декабря 2019 г., в котором прямо не отражена стоимость пользования земельным участком, само по себе не свидетельствует о согласовании сторонами несения арендатором дополнительной обязанности по внесению платы за пользование таким участком, на котором расположен объект недвижимости.

Если судом будет установлено, что по условиям аукционной документации и договора аренды здания или строения на арендатора возложена обязанность вносить плату за пользование землей, но при этом в данных документах не указана площадь земельного участка, передаваемого в пользование, суду необходимо исследовать вопрос о площади участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования (пункт 1 статьи 652 Гражданского кодекса).

Обоснованность требований доказывается на основе принципа состязательности, следовательно, Администрация, заявившая к предпринимателю требование о взыскании неосновательного обогащения в размере арендной платы за пользование всем земельным участком площадью 9574 кв.м, как и предприниматель, возражающий против удовлетворения этого требования, обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований или возражений.

Однако Администрация в нарушение требований статьи 65 АПК РФ не представила в материалы дела каких-либо доказательств, подтверждающих использование ответчиком участка площадью 9574 кв.м.

Предприниматель в возражениях на иск и при рассмотрении спора в судах трех инстанций приводил как довод о том, что с учетом условий аукциона и договора аренды плата за пользование землей входит в состав арендной платы за здание, так и довод об использовании только той части указанного участка, которая занята зданием бани и необходима для его использования. По утверждению предпринимателя участок площадью

9574 кв.м им в хозяйственной деятельности не использовался, доказательств иного истцом не представлено.

Однако суды не исследовали вопросы о том, какая площадь земельного участка занята арендуемым зданием и необходима для его использования, осуществлял ли предприниматель фактическое использование участка большей площади, чем необходимо для эксплуатации арендуемого здания; имеются ли в связи с этим основания для удовлетворения требований Администрации в указанном в иске размере.

При этом следует отметить, что сам по себе факт постановки в 2010 году на кадастровый учет земельного участка площадью 9574 кв.м с кадастровым номером 47:07:1703018:15 с видом разрешенного использования «для обслуживания здания бани» не подтверждает необходимость использования участка указанной площади для эксплуатации здания (бани) площадью 146,9 кв.м с учетом и того, что условиями имеющегося в материалах дела договора аренды здания бани, заключенного Администрацией в 2016 году с иным арендатором, было предусмотрено предоставление в пользование арендатора части спорного земельного участка площадью, необходимой для эксплуатации бани, в размере лишь 169 кв.м.

Обращение предпринимателя в порядке реализации права, предусмотренного Законом № 159-ФЗ, с заявлением о выкупе арендуемого нежилого здания (бани) площадью 146,9 кв.м и земельного участка площадью 9574 кв.м, само по себе не свидетельствует об использовании предпринимателем всего участка данной площади.

Кроме того, как следует из материалов дела, Администрация постановлением от 20 июня 2023 г. № 384 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, поселок городского типа имени Морозова, кадастровый квартал 47:07:1703018» разделила земельный участок площадью 9574 кв.м с кадастровым номером 47:07:1703018:15 на два самостоятельных участка: площадью 2249 кв.м с видом разрешенного использования «для бытового обслуживания», занятого находящимся в аренде предпринимателя объектом недвижимости, и площадью 6117 кв.м с видом разрешенного использования «под магазины», не занятого какими-либо объектами. Данное обстоятельство опровергает вывод судов о том, что Администрация не имела возможности рационально использовать и вовлекать в гражданский оборот часть спорного участка.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций существенно нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного

разрешения спора; правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23 января 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 декабря 2024 г. по делу № А56-38909/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

И.Л. Грачева

Н.С. Чучунова