

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС25-9143

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А56-76458/2024

Резолютивная часть определения объявлена 9 декабря 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 18 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Попова В.В., судей Грачевой И.Л. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ГАМП» Шашило Д.А. (доверенность от 8 декабря 2025 г.), товарищества собственников жилья «Фортис» Кулагина О.В. (доверенность от 30 мая 2025 г.), председателя правления Семенцовой В.В. (выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 8 декабря 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Фортис» на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 7 апреля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 2 июля 2025 г. по делу № А56-76458/2024,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «ГАМП» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к товариществу собственников жилья «Фортис» (далее – Товарищество) о взыскании 3 154 700 руб. неосновательного обогащения за период с 1 августа 2021 г. по 1 августа 2024 г.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 5 декабря 2024 г. отказал в иске.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 7 апреля 2025 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 2 июля 2025 г., отменил решение от 5 декабря 2024 г., взыскал с Товарищества 3 150 000 руб. неосновательного обогащения, в остальной части иска отказал.

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

Определением от 21 ноября 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Товарищества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители Товарищества поддержали доводы жалобы, а представитель Общества - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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., выслушав объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество является собственником земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004009:4240 и расположенного на участке нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Земледельческая ул., д. 5, лит. А.

С указанным земельным участком граничит земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004009:30, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, Земледельческая ул., д. 5, корп. 2 (далее – МКД), находящийся в управлении Товарищества.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 1 июня 2023 г. по делу № А56-108326/2022 обязал Товарищество демонтировать незаконно установленные на принадлежащем Обществу земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004009:4240 элементы благоустройства: парковочные столбики серого цвета в количестве 11 шт.,

бортовой (бордюрный) камень, плиточное покрытие, а также устранить трещину и яму на асфальтобетонном покрытии названного земельного участка.

Общество, ссылаясь на то, что Товарищество, разместив без разрешения собственника на части (площадью 363,1 кв.м) указанного участка элементы благоустройства, осуществляло незаконное использование участка в период с 1 августа 2021 г. по 1 августа 2024 г., и тем самым неосновательно обогатилось за счет Общества в размере арендной платы, обратилось в арбитражный суд с иском к Товариществу о взыскании неосновательного обогащения.

Размер сбережения истец рассчитал на основании выполненного по его заказу отчета независимого оценщика от 27 ноября 2023 г., в котором определен рыночный размер арендной платы сравнительным методом стоимости аренды земельных участков, предназначенных для промышленного или коммерческого использования.

Возражая против удовлетворения требования Общества, Товарищество указало, что спорная часть участка Общества, по сути, является внутриквартальным проездом, используется не только жителями МКД, управляемого Товариществом, но и жителями соседних домов для проезда и прохода к дорогам общего пользования; элементы благоустройства были выполнены застройщиком при сдаче МКД в эксплуатацию при реализации проекта застройки для целей МКД; Общество не обозначило на местности границы принадлежащего ему участка и не могло бы использовать спорную часть для осуществления какой-либо деятельности и получать плату; Общество не доказало, что Товарищество каким-либо образом обогатилось за счет истца; решение суда по делу № А56-108326/2022 исполнено, элементы благоустройства демонтированы, участок используется для проезда.

Суд первой инстанции, отказывая Обществу в иске, сослался на пункт 2 статьи 262, статьи 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 9 ноября 2016 г. № 961 (далее - Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга), разъяснения, изложенные в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 декабря 2014 г., и исходил из следующего: истец не обосновал, что ответчик использовал участок площадью 363,1 кв.м; часть земельного участка является внутриквартальным проездом, используется неограниченным кругом лиц (включая жителей соседних домов, детского сада и посетителей парка) для прохода и проезда, не огорожена и не обозначена собственником как территория, вход на которую запрещен, поэтому с учетом положений части 2 статьи 262 Гражданского кодекса Общество не доказало факта извлечения Товариществом доходов или иной экономической выгоды от использования спорной территории.

Апелляционный суд, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя требования Общества в части, сделал следующие выводы: факт использования спорной части земельного участка именно ответчиком путем

самовольного размещения на этой части элементов благоустройства установлен судебными актами по делу № А56-108326/2022; единственным выгодоприобретателем от такого использования является Товарищество, которое включило эту территорию в схему организации движения придомовой территории МКД; поскольку пользование чужим участком должно быть оплачено, с Товарищества надлежит взыскать испрашиваемое Обществом неосновательное обогащение в размере рыночной арендной платы (с учетом исправления арифметической ошибки), определенной оценщиком для целей коммерческого использования.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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

В соответствии со статьей 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.

Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило (пункт 2 статьи 1105 Гражданского кодекса).

При этом правила, предусмотренные главой 60 Гражданского кодекса, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», в пункте 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г., по делам о взыскании неосновательного обогащения на истца возлагается обязанность доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком, возможность извлечения и размер дохода от использования ответчиком неосновательно полученного имущества, то есть наличие на стороне ответчика имущественной выгоды, а на ответчика - обязанность доказать наличие законных оснований для приобретения или сбережения такого имущества либо наличие обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату.

В целях определения лица, с которого подлежит взысканию неосновательное обогащение, необходимо установить не только сам факт приобретения или сбережения таким лицом имущества без установленных

законом оснований, но и то, что именно ответчик является неосновательно обогатившимся за счет истца и при этом отсутствуют обстоятельства, исключающие возможность взыскания с него неосновательного обогащения (пункт 16 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 июня 2020 г.).

Если лицо пользуется чужим земельным участком в отсутствие оснований для безвозмездного пользования, оно должно в силу принципа платности землепользования (подпункт 7 пункта 1 статьи 7, статья 65 Земельного кодекса Российской Федерации) оплатить собственнику участка такое пользование по цене, определяемой при аналогичных обстоятельствах с учетом вида пользования.

Общество обосновало требование о взыскании с Товарищества неосновательного обогащения за пользование его земельным участком тем, что в период с 1 августа 2021 г. по 1 августа 2024 г. на части участка истца находились незаконно размещенные ответчиком элементы благоустройства (уложенная вдоль фасада МКД на тротуаре плитка с 11 парковочными столбиками и бордюрным камнем), демонтированные Товариществом во исполнение решения суда по делу № А56-108326/2022.

Поскольку факт незаконного размещения указанных элементов благоустройства на участке Общества установлен судебными актами по указанному делу, у суда первой инстанции при рассмотрении настоящего спора не имелось правовых оснований для отказа Обществу в иске со ссылкой на то, что истец не доказал точный размер (площадь) ранее занимаемой ответчиком части участка истца, и что ответчик является некоммерческой организацией, действующей в интересах собственников МКД.

При этом суд апелляционной инстанции (поддержанный судом округа), удовлетворяя иск Общества и взыскивая с Товарищества плату за пользование земельным участком площадью 363,1 кв.м, которую истец обозначил в ситуационном плане, в размере рыночной стоимости арендной платы земельных участков коммерческого использования, в нарушение требований статьи 70 АПК РФ надлежащим образом не исследовал вопросы, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора и не дал оценку доводам и возражениям ответчика относительно площади участка и стоимости пользования.

Так, апелляционный суд не установил, какими доказательствами подтверждается факт использования Товариществом участка площадью 363,1 кв.м, с учетом того, что иск заявлен со ссылкой на размещение на участке элементов благоустройства, занимавших площадь 44,61 кв.м (подписанный сторонами акт от 2 марта 2023 г.).

При определении размера неосновательного обогащения в виде сбережения расходов на оплату пользования чужим имуществом подлежит применению цена, которая при сравнимых обстоятельствах взимается за аналогичные товары, работы, услуги (пункт 3 статьи 424 Гражданского кодекса).

Взыскивая палату за пользование участком в размере рыночной стоимости арендной платы за земли коммерческого назначения, апелляционный суд не исследовал вопрос о том, имеется ли у Общества возможность использовать спорную часть земельного участка в коммерческих целях и получать доход в указанном размере. Суд оставил без внимания подтвержденный, в том числе судебными актами по делу № А56-108326/2022, тот факт, что спорная часть участка представляет собой внутриквартальный проезд - проход к улично-дорожной сети.

Согласно пункту 1.7 Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга внутриквартальный проезд – это не являющиеся автомобильными дорогами или их частями проезды, включая тротуары, въезды и выезды, расположенные на внутриквартальной территории.

Данное обстоятельство не отрицает и Общество, которое установило ограждение принадлежащего ему земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004009:4240, оставив спорную часть участка для открытого доступа, то есть для прохода или проезда неограниченного круга лиц.

Представитель Общества в судебном заседании Судебной коллегии также подтвердил, что спорная часть участка проходит вдоль фасада МКД, не ограждена, используется для проезда и прохода.

При этом Общество не представило доказательств, подтверждающих использование Товариществом спорной части участка в иных целях, чем для обустройства внутриквартального прохода неограниченного круга лиц, или извлечение им какой-либо имущественной выгоды (прибыли) от такого использования участка, а также наличие у самого истца реальной возможности для использования спорной части земельного участка для осуществления какого-либо вида коммерческой деятельности, приносящей доход.

Вместе с тем использование частного участка для прохода и проезда возможно на условиях сервитута (публичного или частного) с установлением платы.

Поскольку в отношении спорного участка не установлен публичный или частный сервитут, использование части участка Общества в целях проезда и прохода собственников МКД, для удобства которых были установлены элементы благоустройства, не освобождает ответчика от обязанности возместить собственнику участка пользование в размере, который подлежит определению исходя из вида фактического использования участка, занятого в спорный период элементами благоустройства.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций не исследовали надлежащим образом обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, допустили нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможна защита охраняемых законом интересов заявителя, поэтому на основании пункта 1 статьи 291¹¹ АПК РФ решение суда первой инстанции, постановления апелляционного и кассационного судов подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ – 291¹⁵ 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 5 декабря 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 7 апреля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 2 июля 2025 г. по делу № А56-76458/2024 отменить.

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

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

И.Л. Грачева

Р.А. Хатыпова