

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-2637

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А32-10559/2024

Резолютивная часть определения объявлена 5 августа 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 14 августа 2026 г.

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

при участии генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Грин Моторс» Синчило Е.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Промстроймонтаж» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24 декабря 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24 декабря 2025 г. по делу № А32-10559/2024,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Грин Моторс» (далее – общество «Грин Моторс») обратилось в суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Промстроймонтаж» (далее – общество «Промстроймонтаж») о взыскании 1 100 000 руб. неосновательного обогащения за пользование частью земельного участка за период с 4 декабря 2023 г. по 14 ноября 2024 г.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена

Мартыненко Наталья Васильевна.

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 24 декабря 2024 г. иск удовлетворил.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 29 апреля 2025 г. изменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск в части взыскания с общества «Промстроймонтаж» неосновательного обогащения в размере 10 526 руб. 40 коп., в остальной части иска отказал.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 24 декабря 2025 г. отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции.

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

Определением от 24 июня 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба общества «Промстроймонтаж» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель общества «Грин Моторс» возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Иные лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291¹⁰ АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 представителя общества «Грин Моторс», Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Мартыненко Н.В. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 21 900 кв. м с кадастровым номером 23:26:0205000:756, имеющий вид разрешенного использования «для размещения растворнобетонного узла производственной базы».

Мартыненко Н.В. (арендодатель) и общество «Грин Моторс» (арендатор) 4 декабря 2023 г. заключили на три года договор аренды указанного земельного участка, установив арендную плату за участок в размере 29 000 руб. в месяц.

Дополнительным соглашением № 2 стороны с 9 января 2024 г. увеличили арендную плату до 97 750 руб. в месяц.

Пунктом 4.2.7 договора аренды установлен запрет на заключение арендатором договоров субаренды земельного участка без предварительного письменного согласия арендодателя.

Участок передан арендатору по акту приема-передачи от 4 декабря 2023 г., в котором указано, что стороны осмотрели участок и не установили препятствий к его использованию, у арендатора не имеется претензий по состоянию участка.

В обоснование иска общество «Грин Моторс» указало следующее.

В границах арендуемого им земельного участка расположено некапитальное здание «Столовая Гранат», собственником которого является общество «Промстроймонтаж», занимаемая зданием площадь с учетом территории, необходимой для его использования, составляет 800 кв. м. Правовые основания для размещения указанного здания у общества «Промстроймонтаж» отсутствуют.

В соответствии с полученным истцом заключением специалиста от 20 мая 2024 г. № 422-2024 рыночная ставка арендной платы в отношении соответствующей части земельного участка составляет 100 000 руб. в месяц, поэтому на стороне общества «Промстроймонтаж» образовалось неосновательное обогащение в виде сбереженной арендной платы за пользование этой частью земельного участка в размере 1 100 000 руб. за период с 4 декабря 2023 г. по 14 ноября 2024 г.

Арбитражный суд Краснодарского края, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на положения статей 209, 612, 1102, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), удовлетворил иски общества «Грин Моторс», сделав следующие выводы.

Действующее законодательство устанавливает презумпцию платности использования земельного участка, не принадлежащего лицу, осуществляющему пользование, независимо от основания возникновения пользования (статья 1 ЗК РФ), поэтому у лица, использующего земельный участок в отсутствие правовых оснований, возникает обязанность вносить правообладателю участка плату за осуществляемое им пользование.

В настоящем случае общество «Промстроймонтаж» в отсутствие законных оснований использует часть земельного участка, принадлежащего истцу на праве аренды, а следовательно, на основании статей 1102, 1107 ГК РФ должно оплатить осуществляемое им пользование земельным участком.

Рыночная стоимость использования спорной части земельного участка подтверждена представленным истцом заключением специалиста, при этом ответчик контррасчет суммы неосновательного обогащения не представил.

Апелляционный суд, изменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск общества «Грин Моторс» только в части взыскания с общества «Промстроймонтаж» 10 526 руб. 40 коп. неосновательного

обогащения, исходил из следующего.

По смыслу положений пункта 1 статьи 1102 и пункта 2 статьи 1105 ГК РФ право на взыскание неосновательного обогащения имеет то лицо, за счет которого ответчик приобрел имущество без установленных законом или сделкой оснований.

В данном случае на стороне ответчика образовалось сбережение денежных средств за счет истца, поскольку последний исполнял обязанность по внесению собственнику земельного участка платы за пользование частью участка, занятого некапитальным строением ответчика, следовательно, общество «Грин Моторс» вправе требовать взыскания с ответчика неосновательно сбереженных платежей, рассчитанных исходя из суммы арендной платы, которую истец вносил арендодателю, соразмерно используемой ответчиком части участка.

Подход, принятый судом первой инстанции о наличии у арендатора права взыскивать плату за использование части арендованного им участка исходя из рыночной ставки арендной платы, приводит к тому, что сам истец, внося собственнику участка арендную плату в размере 29 000 руб. за декабрь 2023 года и 97 750 руб. за последующие периоды за весь участок площадью 21 900 кв. м, получит в качестве суммы неосновательного обогащения от ответчика 100 000 руб. в месяц за часть участка, занятую объектом, площадь которого согласно техническому паспорту составляет 252 кв. м.

При этом, поскольку пунктом 4.2.7 договора аренды установлен запрет на заключение арендатором договоров субаренды земельного участка без предварительного письменного согласия арендодателя, которое не получено, общество «Грин Моторс» в любом случае не могло извлечь из использования спорной части земельного участка доход в виде арендной платы, взыскания которой оно требует с ответчика.

За спорный период общество «Грин Моторс» за весь земельный участок площадью 21 900 кв. м уплатило Мартыненко Н.В. 915 336 руб. 30 коп. арендной платы, таким образом, пропорциональная этой сумме плата за занимаемую ответчиком часть участка за весь исковой период составляет 10 526 руб. 40 коп.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 24 декабря 2025 г. отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции, сделав следующие выводы.

Согласованная собственником и арендатором – обществом «Грин Моторс» в договоре аренды земельного участка величина арендной платы не подлежит применению в отношениях между обществом «Грин Моторс» и ответчиком, поскольку спорный земельный участок находится в частной, а не публичной собственности, следовательно, арендная плата не носит регулируемый характер, суд первой инстанции правомерно рассчитал неосновательное обогащение исходя из рыночной ставки арендной платы, определенной на основании заключения специалиста.

Между тем суды первой и кассационной инстанций, удовлетворяя иск общества «Грин Моторс» в полном объеме, не учли следующее.

В соответствии с пунктом 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 статьями 1109 ГК РФ.

Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, 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 ГК РФ).

Из приведенных норм права следует, что лицо, за счет которого приобретатель сберег имущество без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований, имеет право на взыскание с последнего неосновательного обогащения.

Одним из примеров сбережения имущества за счет другого лица может являться ситуация, когда арендатор земельного участка вносит арендную плату правообладателю земельного участка, часть которого используется другим лицом (приобретателем).

Поскольку в данном случае неосновательное сбережение имущества на стороне приобретателя возникает вследствие того, что плату за осуществляемое им пользование земельным участком вносит потерпевший, то и размер неосновательного обогащения, взыскания которого вправе требовать потерпевший в такой ситуации, должен определяться как часть платы, которую последний вносит правообладателю земельного участка, пропорционально используемой приобретателем площади земельного участка.

Таким образом, как верно указал апелляционный суд, общество «Грин Моторс» вправе требовать с общества «Промстроймонтаж» лишь часть арендной платы, внесенной по договору арендодателю, пропорционально занимаемой обществом «Промстроймонтаж» площади земельного участка, то есть в размере 10 526 руб. 40 коп.

Взыскивая с ответчика в пользу арендатора участка плату за пользование частью участка в размере рыночной стоимости арендной платы, суды первой и кассационной инстанций не учли, что договором аренды арендатору не предоставлено право без согласия арендодателя передавать участок в пользование другим лицам и получать доход от такой деятельности в размере рыночной стоимости арендной платы.

Необходимо также отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество, соответствующее условиям договора аренды и назначению имущества.

Пунктом 1 статьи 612 ГК РФ предусмотрено, что арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если при заключении договора аренды он не знал об этих недостатках.

При этом арендатор, получив в аренду имущество с недостатками, в том числе используемое третьими лицами, вправе по своему выбору потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

В то же время согласно пункту 2 указанной статьи арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Общество «Грин Моторс» при принятии земельного участка в аренду должно было обнаружить наличие на участке некапитального строения, принадлежащего третьему лицу. Представитель истца в судебном заседании Судебной коллегии пояснил, что на момент заключения договора аренды на земельном участке уже находилось некапитальное строение ответчика.

Однако, как указано в акте приема-передачи участка от 4 декабря 2023 г., стороны при осмотре участка не установили препятствий к его использованию и арендатор претензий по состоянию участка не заявил.

Несмотря на наличие на части участка строения ответчика, общество «Грин Моторс» не воспользовалось правами арендатора, предусмотренными пунктом 1 статьи 612 ГК РФ, не заявило соответствующих требований к Мартыненко Н.В., а также не представило доказательств принятия мер, направленных на освобождение части арендованного участка от указанного строения (статьи 304, 305 ГК РФ).

С учетом приведенных обстоятельств и норм права апелляционный суд пришел к правильному выводу об отсутствии оснований считать, что ответчик обогатился за счет истца на сумму рыночной стоимости арендной платы за использование части арендованного участка.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что у окружного суда не было предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены законного и обоснованного постановления апелляционного суда, поэтому постановление окружного суда следует отменить как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, а постановление апелляционного суда – оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24 декабря 2025 г. по делу № А32-10559/2024 отменить.

Оставить в силе постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 апреля 2025 г. по тому же делу.

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

И.Л. Грачева

Судьи

Д.В. Тютин

Р.А. Хатыпова