

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 306-ЭС15-15338

г. Москва

10.03.2016

Резолютивная часть определения объявлена 01.03.2016.

Полный текст определения изготовлен 10.03.2016.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – судьи Чучуновой Н.С.

судей Киселевой О.В., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета земельных ресурсов Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 26.01.2015, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 03.08.2015 по делу № А12-32501/2014.

В судебном заседании приняли участие представители:

Комитета земельных ресурсов Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области – Рыбина Анна Владимировна (по доверенности от 28.12.2015 № 13/11306);

общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-право» – Яковлев Владимир Павлович (директор; решение от 28.09.2015 № 19).

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

У С Т А Н О В И Л А:

Комитет земельных ресурсов Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области (далее – Комитет, истец) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес-право» (далее – общество «Бизнес-право», ответчик) о взыскании неосновательного обогащения в размере 203 197 рублей 76 копеек за пользование земельным участком, 23 285 рублей 54 копеек – процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 26.01.2015 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 03.08.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Комитет просит указанные судебные акты отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Выражая несогласие с состоявшимися по делу судебными актами, Комитет указывает, что по договору купли-продажи недвижимого имущества

от 06.05.2003 общество «Бизнес-право» (покупатель) приобрело у открытого акционерного общества «Электронно-вычислительная техника» (продавец, далее – общество «ЭВТ») встроенное нежилое помещение, назначение: административное, общей площадью 291,9 кв. м, расположенное по адресу: Волгоградская область, город Волжский, ул. Космонавтов, 14; право собственности ответчика на это помещение зарегистрировано в установленном законом порядке. Указанный объект недвижимости расположен на земельном участке, который был предоставлен обществу «ЭВТ» в бессрочное пользование на основании решения Администрации города Волжского от 10.12.1992 № 1747 о предоставлении под территорию завода 14,41 гектаров земли.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 01.07.2012 в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 01.01.2015 по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 Закона № 137-ФЗ.

Обязанность переоформить право на земельный участок у общества «ЭВТ» возникла с момента введения в действие Земельного кодекса и была ограничена

сроком, до истечения которого общество «ЭВТ» продало объект недвижимости на основании договора купли-продажи от 06.05.2003.

В соответствии со статьей 20 Земельного кодекса в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Таким образом, недвижимость, находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю (согласно статье 20 Земельного кодекса) земельный участок на таком праве предоставляться не может, поэтому общество «Бизнес-право», как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Вместе с тем общество «Бизнес-право» после приобретения объекта недвижимости в собственность не оформило право на земельный участок (путем заключения договора аренды или приобретения его в собственность), в связи с чем Комитетом заявлен период неосновательного обогащения за пользование объектом недвижимости с учетом трехлетнего срока исковой давности (с 2011 года).

Расчет размера неосновательного обогащения за пользование спорным земельным участком произведен в соответствии с городским положением «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в границах городского округа – город Волжский Волгоградской области» от 25.07.2008 № 367-ВГД, постановлением главы Администрации Волгоградской области

«Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Волгоградской области» от 03.08.2005 № 779; от 20.11.2012 № 1130, постановлением главы Администрации Волгоградской области «Об установлении коэффициента индексации, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области» от 23.12.2010 № 1945, от 28.12.2011 № 1433, и от 24.12.2013 № 1348.

Спорный земельный участок имеет кадастровый номер 34:35:030114:204; был поставлен на кадастровый учет 20.12.2005 с декларированной площадью 775 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под административным зданием.

Впоследствии постановлением Администрации городского округа – город Волжский Вологодской области от 17.10.2014 № 6496 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане, площадью 2426 кв. м, находящегося в границах городского округа – город Волжский Вологодской области, по адресу: город Волжский, ул. Космонавтов, 14. Указанный земельный участок поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 34:35:030114:204 площадью 2 426 кв. м.

Кроме того, осуществлен государственный кадастровый учет земельных участков, смежных с земельным участком с кадастровым номером 34:35:030114:204, установлены в соответствии с действующим земельным законодательством их границы и уточнена площадь.

Согласно статье 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) и арендная плата.

При таких обстоятельствах Комитет полагает, что ответчик обязан оплачивать пользование земельным участком из расчета арендной платы.

Заявитель жалобы не согласен с выводами судов о возможном двойном взыскании платы за земельный участок. Заключенный с Рязановой Л.В. договор от 11.03.2001 № 120А3 аренды земельного участка прекратил свое действие в связи с отчуждением в 2009 году права собственности на встроенные нежилые помещения открытому акционерному обществу коммерческий банк «Русский Южный банк» (далее – ОАО КБ «Русский Южный банк»). В этой связи 09.09.2013 между Комитетом и ОАО КБ «Русский Южный Банк» был заключен договор аренды № 12094А3, на основании которого ОАО КБ «Русский Южный Банк» занимает часть нежилых помещений в здании и уплачивает арендную плату за пользование земельным участком в соответствующей доле (243,10 кв. м.).

Судами не учтено, что ответчик в отзыве на исковое заявление и в дополнениях к нему не оспаривал факт владения принадлежащим ему имуществом и представлял расчет размера арендной платы за пользование земельным участком, что свидетельствует о признании им задолженности.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 04.02.2016 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе Комитета, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, общество «Бизнес-право» является собственником встроенного нежилого помещения, назначение: административное, общей площадью 291,9 кв. м, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волжский, ул. Космонавтов, 14, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 16.05.2003 серии 34 АЕ № 405530.

Данный объект недвижимого имущества был приобретен обществом «Бизнес-право» по договору купли-продажи от 06.05.2003 у общества «ЭВТ» и расположен на земельном участке с кадастровым номером 34:35:030114:204 по адресу: Волгоградская область, город Волжский, ул. Космонавтов, 14, который был предоставлен обществу «ЭВТ» в бессрочное пользование на основании решения Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области от 10.12.1992 № 1747.

Учитывая, что ни договор аренды, ни договор купли-продажи земельного участка с обществом «Бизнес-право» не заключался, в силу закона к ответчику перешло право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему части здания, Комитет полагает, что со стороны общества «Бизнес-право» имеется неосновательное обогащение, возникшее в результате использования указанного земельного участка за период с 04.09.2011 по 08.08.2014, в связи с чем обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что истцом не доказаны факты использования земельного участка и размер неосновательного обогащения, с учетом того, что спорный земельный участок имеет разные площади (по кадастровой выписке от 29.04.2013 его площадь составляет 775 кв. м, по кадастровой выписке от 12.01.2015 – 2 426 кв. м).

Кроме того, в соответствии с кадастровой выпиской от 12.01.2015 (площадь земельного участка 2 426 кв.м), выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.12.2014, на весь земельный участок был заключен договор аренды с Рязановой Л.В., а с 22.10.2013 – с ОАО КБ «Русский Южный банк».

Обязанность вносить арендные платежи, в соответствии со статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, возложена на арендаторов; двойное взыскание платы за земельный участок противоречит нормам права.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций, указав также, что постановление Администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области от 17.10.2014 № 6496 не может являться основанием для расчета неосновательного обогащения, поскольку правоотношения сторон возникли в период с 04.09.2011 по 08.08.2014.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся 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.

Право собственности на приобретенное обществом «Бизнес-право» у общества «ЭВТ» встроенное нежилое помещение площадью 291,9 кв. м. зарегистрировано в установленном законом порядке 30.04.2003.

Земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости, предоставлен обществу «ЭВТ» в постоянное бессрочное пользование, что подтверждается государственным актом № 94.

В силу статьи 3 Закона № 137-ФЗ, общество «ЭВТ» было обязано в срок до 1 июля 2012 года переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды либо приобрести в собственность в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса.

Не переоформив право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, общество «ЭВТ» продало принадлежащий ей объект недвижимости

(нежилое помещение площадью 291,0 кв. м.) обществу «Бизнес-право» по договору от 06.05.2003.

Учитывая, что перешедший, в соответствии со статьей 271 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 35 Земельного кодекса, в пользование общества «Бизнес-право» земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости, не может быть предоставлен данному обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования в силу статьи 20 Земельного кодекса, право на него может быть оформлено обществом «Бизнес-право» путем заключения договора аренды или купли-продажи в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Поскольку ответчиком право на земельный участок не оформлено, а любое использование земли, в соответствии с пунктом 7 статьи 1, пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса, осуществляется за плату, Комитет заявил требования о взыскании неосновательного обогащения в виде платы за пользование земельным участком за период с 04.09.2011 по 08.08.2014.

Согласно части 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Расчет неосновательного обогащения общества «Бизнес-право» за пользование земельным участком произведен Комитетом в соответствии с городским положением «О порядке определения арендной платы за земли, находящиеся в границах городского округа – город Волжский Волгоградской области» от 25.07.2008 № 367-ВГД, постановлением главы Администрации Волгоградской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Волгоградской области» от 03.08.2005 №

779, от 20.11.2012 № 1130, постановлением главы Администрации Волгоградской области «Об установлении коэффициента индексации, применяемого при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области» от 23.12.2010 № 1945, от 28.12.2011 № 1433, от 24.12.2013 № 1348.

Из имеющегося в материалах дела расчета следует, что площадь земельного участка, на котором расположен принадлежащий обществу «Бизнес-право» объект недвижимости площадью 291,9 кв. м. по адресу: город Волжский, ул. Космонавтов, д. 14, составляет 522,6 кв. м., общая площадь земельного участка с кадастровым номером 34:35:030114:204 - 2 426 кв. м.

Обоснованно указав на различные площади земельного участка с указанным кадастровым номером (согласно кадастровой выписке от 29.04.2013 площадь земельного участка 775 кв. м., по кадастровой выписке от 12.01.2015 - 2 426 кв. м.), суды не дали оценку доводу Комитета о том, что спорный земельный участок был поставлен на кадастровый учет 20.12.2005 с декларированной площадью 775 кв. м., без уточнения границ на местности; границы земельного участка установлены на основании постановления Администрации городского округа – город Волжский от 17.09.2014 № 6496, в результате площадь земельного участка уточнена, земельный участок с кадастровым номером 34:35:030114:204 площадью 2 426 кв. м поставлен на кадастровый учет.

Выводы судов о том, что весь земельный участок площадью 2 426 кв. м. был передан в аренду Рязановой Л.В., а затем – ОАО КБ «Русский Южный банк», которые уплачивали арендную плату, и поэтому удовлетворение требования Комитета к обществу «Бизнес-право» приведет к двойному взысканию, не могут быть признаны обоснованными ввиду следующего.

Как следует из материалов дела, Управлением муниципального имущества города Волжского и Рязановой Л.В. 28.02.2001 заключен договор аренды

земельного участка площадью 775 кв. м. по адресу: город Волжский, ул. Космонавтов, д. 14.

В связи с переходом 29.07.2009 права собственности на встроенные нежилые помещения по адресу: город Волжский, улица Космонавтов, 14, от Рязановой Л.В. к ОАО КБ «Русский Южный банк» договор аренды от 28.02.2001 прекращен, согласно приказу Комитета от 13.07.2010 № 64-п начисление арендной платы за использование земельного участка с 29.07.2009 не производится.

Комитетом и ОАО КБ «Русский Южный банк» 09.09.2013 был заключен договора аренды земельного участка площадью 775 кв. м., кадастровый номер 34:35:030114:204, расположенный по адресу: город Волжский, улица Космонавтов, 14. Площадь земельного участка, соответствующая занимаемому ОАО КБ «Русский Южный банк» помещению в здании по указанному адресу определена – 243,1 кв.м., размер арендной платы, в соответствии с условиями договора, подлежит начислению именно за эту площадь земельного участка.

Указанный договор аренды 10.12.2014 расторгнут по соглашению сторон.

С 10.12.2014 земельный участок площадью 2 426 кв.м., кадастровый номер 34:35:030114:204 по адресу: город Волжский, улица Космонавтов, 14 предоставлен в аренду ОАО КБ «Русский Южный банк», Гаранкину Е.В., при этом доля площади земельного участка, из которой подлежит начислению арендная плата, установлена для ОАО КБ «Русский Южный банк» в размере 693,8 кв. м. и 98,7 кв. м., для Гаранкина Е.В. – 591,1 кв. м.

Уплата арендаторами арендной платы за соответствующие площади земельного участка не освобождает общество «Бизнес-право» от исполнения обязанности произвести плату за перешедший в силу закона в его пользование земельный участок, на котором расположено принадлежащее ему на праве собственности помещению площадью 291,9 кв. м.

В связи с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Учитывая, что судами не проверялся расчет заявленных истцом требований, возражения ответчика по расчету, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 26.01.2015, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 03.08.2015 по делу № А12-32501/2014 отменить.

Дело № А12-32501/2014 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

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

О.В. Киселева

судья

Г.Г. Попова