

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 309-ЭС19-21975

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 марта 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 12.03.2020.  
Полный текст определения изготовлен 19.03.2020.

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

при ведении протокола судебного заседания секретарем Мельниковой И.Е.,

с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Пермского края (судья Трубин Р.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Хасаншевой Э.Г.),

при участии представителей акционерного общества «Корпорация развития Пермского края» Саниевой А.Ш. (доверенность от 09.01.2020), Дорофеева А.С. (доверенность от 01.09.2019), Управления имущественных и земельных отношений администрации города Березники Пястунович С.Ю. (доверенность от 20.12.2019),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Корпорация развития Пермского края» (г. Пермь) на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.08.2019 по делу № А50-28964/2018,

### УСТАНОВИЛА:

Акционерное общество «Корпорация развития Пермского края» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Березники (далее – Управление)

о взыскании 414 392 руб. 40 коп. неосновательного обогащения и 29 609 руб. 17 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Арбитражный суд Пермского края решением от 19.12.2018 взыскал с Управления 408 715 руб. 79 коп. неосновательного обогащения и 29 203 руб. 57 коп. процентов по состоянию на 13.11.2018 с последующим их начислением по день фактического исполнения обязательств, в остальной части иска отказал.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 28.03.2019 изменил решение от 19.12.2018, взыскал с Управления 269 410 руб. 67 коп. неосновательного обогащения и 19 353 руб. 52 коп. процентов по состоянию на 13.11.2018 с последующим их начислением по день фактического исполнения обязательств, в остальной части иска отказал.

В суд округа с кассационной жалобой на постановление апелляционного суда обратился истец, который просил суд округа отменить постановление апелляционного суда и оставить в силе решении суда первой инстанции.

Арбитражный суд Уральского округа постановлением от 05.08.2019 отменил решение от 19.12.2018 и постановление от 28.03.2019 и отказал Обществу в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судом округа норм материального и процессуального права, просит пересмотреть принятое по делу постановление окружного суда в кассационном порядке.

Определением от 22.01.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы жалобы, а представитель Управления просил оставить в силе обжалуемое постановление окружного суда, считая его законными и обоснованными.

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).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества и Управления, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что постановление окружного суда подлежит отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 15.01.2014 проведены торги (аукцион) по продаже права аренды публичных земельных участков площадью 110 872 кв.м, 68 628 кв.м, 68 591 кв.м, 29 674 кв.м с кадастровыми номерами 59:03:1000001:2651, 59:03:1000001:2662,

59:03:1000001:2663, 59:03:1000001:174 для строительства многоквартирных домов в Правобережной части города Березники. Критерий выявления победителя – наибольший годовой базовый размер арендной платы за земельные участки. Начальный базовый годовой размер арендной платы за землю – 20 766 067 руб. Поскольку в торгах приняло участие только Общество, в соответствии с пунктом 26 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции до 01.03.2015 (далее – ЗК РФ), торги признаны несостоявшимися.

На основании пункта 27 статьи 38.1 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015) администрация города Березники (арендодатель) и единственный участник аукциона - Общество (арендатор) заключили договор от 17.01.2014 аренды земельных участков для строительства многоквартирных домов в Правобережной части города Березники на срок с 15.01.2014 по 15.01.2018. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Участки переданы арендатору по акту приема – передачи.

Согласно разделу 3 договора аренды в соответствии с условиями аукционной документации годовой размер арендной платы за земельные участки на 2014 год установлен в сумме 20 766 067 руб.; плата начисляется и вносится согласно протоколу заседания Комиссии по продаже земельных участков и прав их аренды в течение 5 дней после подписания протокола о результатах торгов в размере 100% предложенного городского базового размера арендной платы за землю; последующая ежегодная арендная плата вносится арендатором равными долями ежеквартально не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

Впоследствии в связи с формированием земельных участков под конкретными домами, исключением части земельных участков из аренды и, как следствие, уменьшением площади арендуемой земли Управление (которое стало арендодателем) и Общество заключили ряд дополнительных соглашений к договору.

Так, дополнительным соглашением от 28.03.2017 стороны внесли изменения в пункт 3.1 договора и установили арендную плату за земельные участки на 2016 и 2017 годы в размере 18 553 357 руб. 39 коп., указав, что действия данного пункта распространяется на отношения сторон, возникшие с 01.12.2016.

Соглашением от 15.08.2017 стороны установили, что годовой базовый размер арендной платы за земельные участки с 01.09.2017 составляет 18 554 628 руб. 33 коп.

Платежными поручениями от 15.03.2017, 15.06.2017, 15.09.2017 и 15.11.2017 № 783, 5813, 7090, 7974 Общество внесло арендную плату по договору за четвертый год аренды.

В связи с завершением строительства Управление архитектуры и градостроительства администрации города Березники выдало Обществу разрешения от 12.10.2017 и от 31.10.2017 № 59-RU59301000-99-2015, 59-RU59301000-17-2016, 59-RU59301000-18-2016, 59-RU59301000-19-2016, 59-RU59301000-20-2016 на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов,

возведенных на земельных участках с кадастровыми номерами 59:03:1000001:3968, 59:03:1000001:3970, 59:03:1000001:3967, 59:03:1000001:3969, 59:03:1000001:3179, образованных из первоначальных земельных участков, предоставленных в аренду.

Общество, указывая на то, что после регистрации (16.11.2017, 21.11.2017, 23.11.2017, 30.11.2017, 20.12.2017) первого права собственности на помещения в многоквартирных домах, возведенных на указанных пяти земельных участках, возникло право общей долевой собственности собственников помещений на эти участки и прекратилось право публичной собственности, поэтому у Управления отсутствовали основания для получения арендной платы за данные земельные участки, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании излишне внесенной арендной платы за период после прекращения аренды и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на сумму неосновательного обогащения.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 309, 395, 431, 606, 608, 610, 614, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьей 65 ЗК РФ, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 189-ФЗ), разъяснениями, приведенными в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума № 73), пришел к выводу об обоснованности иска в части взыскания с Управления 408 715 руб. 79 коп. неосновательного обогащения и 29 203 руб. 57 коп. процентов.

Суд исходил из следующего: спорные земельные участки предоставлены Обществу на основании договора аренды 17.01.2014 в целях жилищного строительства; на участках возведены и введены в эксплуатацию многоквартирные дома; с момента регистрации первого права собственности на помещения в этих домах у Общества прекратилась обязанность по внесению арендной платы за указанные пять земельных участков; Общество в общей сумме платежей учло весь календарный период нахождения земельных участков в аренде и перечислило четыре установленных договором аренды базовых платежа за 2017 год и за период с 01.01.2018 по 15.01.2018; поскольку у Управления не имелось оснований для получения арендной платы за период после регистрации первого права собственности на помещения в многоквартирных домах, построенных на указанных пяти земельных участках, излишне уплаченные денежные средства подлежат возврату Обществу по правилам статей 1102, 1105 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции признал правильными выводы суда первой инстанции о прекращении у Общества обязанности по внесению арендной платы за спорные земельные участки с момента регистрации первого права собственности на помещения в этих домах и о наличии на стороне Управления неосновательного обогащения в виде переплаты за аренду, но посчитал неверным расчет суммы переплаты и процентов.

Апелляционный суд пришел к следующим выводам: исходя из буквального толкования условий договора аренды и дополнительных соглашений к нему, устанавливающих арендную плату на 2014, 2016, 2017 годы и ее поквартальное внесение, годовая арендная плата рассчитывается за календарный год, который заканчивается 31 декабря; суд первой инстанции неправильно посчитал, что при перечислении 4 базовых платежей в 2017 году Общество уплатило и за период с 01.01.2018 по 15.01.2018, поэтому неосновательное обращение ответчика в размере излишне внесенной Обществом арендной платы за пять участков составило 269 410 руб. 67 коп.

В суд округа с кассационной жалобой на постановление апелляционного суда обратилось Общество, указывая на то, что суд апелляционной инстанции, сделав неверный вывод о завершении календарного года для внесения арендной платы по спорному договору 31.12.2017, а не 15.01.2018, взыскав только 269 410 руб. 67 коп. неосновательного обогащения и 19 353 руб. 53 коп. процентов, необоснованно отказал в остальной части иска.

Окружной суд, сославшись на статью 447 ГК РФ, статью 38.1 ЗК РФ, действовавшую до 01.03.2015, действующие с 01.03.2015 статьи 39.11, 39.12 ЗК РФ, часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ), посчитав, что суды первой и апелляционной инстанций неправильно применили нормы материального права и сделали неверный вывод о наличии на стороне Управления неосновательного обогащения в виде излишне внесенной арендной платы, отменил решение от 19.12.2018 и постановление от 28.03.2019 и отказал полностью Обществу в иске.

Суд округа исходил из следующего: общий порядок предоставления земельного участка в аренду для целей жилищного строительства предполагает проведение торгов (аукциона) по продаже права на заключение договора аренды; согласно итоговому протоколу аукциона от 15.01.2014 и договору аренды предметом торгов являлось право на заключение договора аренды земельных участков, принадлежащих муниципальному образованию; заключая договор аренды земельных участков, Общество согласилось с условиями договора в целом, в том числе с условиями о сроке действия договора и о размере годовой арендной платы; то обстоятельство, что пользование Обществом частью участков длилось менее установленного договором срока (4 года), с действиями Управления по исполнению предусмотренных условиями конкурса и договором аренды обязательств не связано и находилось в зависимости от волеизъявления и действий самого Общества, построившего многоквартирные дома до истечения договора аренды; после заключения договора аренды денежные средства, уплаченные в качестве цены продажи права на заключение договора, возврату не подлежат, вывод судов о наличии на стороне Управления неосновательного обогащения является ошибочным; из положений земельного законодательства усматривается недопустимость заключения договора на условиях, отличных от условий, установленных в аукционной документации, частью которой является проект договора аренды; таким образом, взыскание судами суммы неосновательного обогащения в связи

с изменением срока аренды земельного участка свидетельствовало бы об изменении условий аукциона и, как следствие, о нарушении антимонопольного законодательства.

Судебная коллегия считает, что суд округа при рассмотрении кассационной жалобы Общества на постановление апелляционного суда допустил существенные нарушения норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 273 АПК РФ вступившие в законную силу судебные приказы, вынесенные арбитражным судом первой инстанции, решение арбитражного суда первой инстанции, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, и постановление арбитражного суда апелляционной инстанции могут быть обжалованы в порядке кассационного производства полностью или в части при условии, что иное не предусмотрено данным Кодексом, лицами, участвующими в деле, а также иными лицами в случаях, предусмотренных данным Кодексом.

Согласно части 1 статьи 286 АПК РФ арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность решений, постановлений, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и возражениях относительно жалобы, если иное не предусмотрено данным Кодексом.

Независимо от доводов, содержащихся в кассационной жалобе, арбитражный суд кассационной инстанции проверяет, не нарушены ли арбитражным судом первой и апелляционной инстанций нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью 4 статьи 288 АПК РФ основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции, постановления арбитражного суда апелляционной инстанции (часть 2 статьи 286 АПК РФ).

Таким образом, по общему правилу суд кассационной инстанции проверяет законность обжалуемых судебных актов судов первой и апелляционной инстанций исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе.

Согласно материалам дела Общество обжаловало в окружной суд постановление апелляционной инстанции, которым было изменено решение суда первой инстанции и отказано в удовлетворении иска Общества в части. При этом Управление с кассационной жалобой в окружной суд на судебные акты первой и апелляционной инстанций не обращалось, не оспаривало наличие правовых оснований для взыскания неосновательного обогащения, а возражало только по его размеру и периоду.

Процессуальных нарушений, предусмотренных частью 4 статьи 288 АПК РФ, при рассмотрении дела в судах первой и апелляционной инстанциях судом округа не выявлено.

Следовательно, суд округа должен был проверить законность обжалуемого постановления апелляционного суда исходя из доводов кассационной жалобы Общества.

Однако суд округа, не рассмотрев жалобу Общества на постановление апелляционного суда в части отказа в иске, вышел за пределы доводов жалобы Общества, не приведя мотивов выхода за пределы общих полномочий, установленных статьями 286 и 287 АПК РФ, и пересмотрел решение суда первой инстанции от 19.12.2018 и постановление апелляционного суда от 28.03.2019 в части удовлетворения иска Общества, то есть в той части, которая ни истцом, ни ответчиком не обжаловалась.

Отменив судебные акты первой и апелляционной инстанции и отказав в иске полностью по кассационной жалобе Общества, обжаловавшего только постановление апелляционного суда в части отказа в иске, окружной суд, нарушил правило о запрете поворота к худшему, суть которого заключается в недопустимости ухудшения положения стороны, подавшей жалобу на судебные акты, в результате обжалования.

Кроме того, суд округа при рассмотрении спора неправильно применил нормы материального права и не учел следующего.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику; арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 ГК РФ).

Пунктом 1 статьи 614 ГК РФ предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды. В силу статьи 413 ГК РФ обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице.

Согласно части 1 статьи 16 Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Как разъяснено в пункте 26 постановления Пленума № 73, согласно части 1 статьи 16 Закона № 189-ФЗ, части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества; с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого

участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

С момента регистрации права собственности на первую квартиру в многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, предоставленных Обществу для строительства данных многоквартирных домов, участки перешли в долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах.

Поскольку в связи с переходом спорных земельных участков в долевую собственность собственников помещений в многоквартирных дома право муниципальной собственности на них прекратилось, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что Управление утратило право на передачу земельных участков в аренду и право на получение арендной платы за указанные земельные участки. При этом договор от 17.01.2014 аренды в отношении этих земельных участков прекратил свое действие на основании статьи 413 ГК РФ, а в отношении иных муниципальных участков, на которых строительство многоквартирных домов не было завершено, аренда продолжилась.

Суд округа также неправильно почитал, что в связи со взысканием переплаты по причине досрочного прекращения договора аренды в части нескольких участков нарушены принцип недопустимости заключения договора на иных условиях, чем в аукционной документации, и антимонопольное законодательство.

Согласно действовавшей на момент проведения аукциона 15.01.2014 и заключения договора аренды от 17.01.2014 статье 38.1 ЗК РФ, регламентировавшей порядок организации и проведения аукционов по продаже публичных земельных участков или их права аренды для жилищного строительства, продавец определяет и указывает в аукционной документации сведения о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы), о существенных условиях договора, в том числе о его сроке.

Предметом аукциона может быть размер арендной платы как за весь период аренды, так и за какой-либо временной период.

Суд округа не учел, что по условиям аукциона 15.01.2014 критерием выявления победителя являлся наибольший предложенный годовой базовый размер арендной платы за земельные участки, а не общая сумма платы за весь срок аренды (право аренды). В пункте 3.1 договора аренды также отражен годовой базовый размер арендной платы на 2014 год (20 766 067 руб.), которую Общество обязано было внести в течение пяти дней после подписания итогового протокола заседания комиссии по продаже земельных участков (права их аренды). Из условий аукциона и договора не следует, что Общество независимо от завершения строительства многоквартирных домов и перехода земельных участков в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах должно вносить арендную плату в



последующие годы за все участки до окончания срока, указанного в договоре аренды.

Судами установлено и подтверждается материалами дела, что в связи с формированием земельных участков под построенными Обществом в период аренды конкретными домами стороны заключали дополнительные соглашения к договору, которыми исключали эти участки из аренды и производили перерасчет арендной платы за оставшиеся в аренде земельные участки исходя из годового размера арендной платы, определенного в аукционной документации и договоре аренды.

Указанные изменения договора, связанные с досрочным завершением строительства многоквартирных домов на арендованных участках, а также возврат излишне внесенной арендной платы не свидетельствуют о нарушении аукционных условий или антимонопольного законодательства - предоставлении Обществу каких-либо муниципальных преференций (пункт 7 части 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что постановление окружного суда от 05.08.2019 принято с существенным нарушением норм процессуального и материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита прав и законных интересов заявителя, поэтому указанный судебный акт на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежит отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в окружной суд.

При новом рассмотрении дела окружному суду необходимо в пределах полномочий, установленных статьями 286 и 287 АПК РФ, рассмотреть по существу кассационную жалобу Общества на постановление апелляционного суда, исходя из приведенных в ней доводов и возражениях Управления.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.08.2019 по делу № А50-28964/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Уральского округа.

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

А.Н. Маненков

В.В. Попов