



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6  
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург  
13 июля 2022 года*

*Дело № А56-17859/2021*

Резолютивная часть решения объявлена 07 июля 2022 года  
Полный текст решения изготовлен 13 июля 2022 года

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:  
судьи Бугорской Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания Осиповой А.Н.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (191186, Санкт-Петербург город, улица Гороховая, 2/6, лит. А, ОГРН: 1097847130886, Дата присвоения ОГРН: 05.05.2009, ИНН: 7838426520)

ответчик: Общество с ограниченной ответственностью Зодчий (адрес 188679, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН, ИМЕНИ МОРОЗОВА ГОРОДСКОЙ ПОСЕЛОК, МИРА УЛИЦА, ДОМ 9, КВАРТИРА 21, ОГРН: 1037825014204, Дата присвоения ОГРН: 05.02.2003, ИНН: 7811079445);

третье лицо: ФГУП "Завод им. Морозова",  
о взыскании,

при участии: согласно протоколу судебного заседания от 07.07.2022,

**установил:**

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (далее – Истец, МТУ Росимущество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Зодчий» (далее - Ответчик, Общество), в котором просило взыскать с ООО «Зодчий» в пользу Российской Федерации в лице Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области:

- 22 618 596 рублей неосновательного обогащения за неправомерное использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:17 по адресу Ленинградская область, г.м. им. Морозова, ул. Чекалова, уч 3, за период с 11.03.2010 по 24.02.2021, проценты за пользования чужими денежными средствами в размере 8 503 833 рублей 95 копеек, начисленные за период с 10.03.2010 по 24.02.2021;

- 40 708 668 рублей неосновательного обогащения за неправомерное использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:18, по адресу

Ленинградская область, г.м. им. Морозова, ул. Чекалова, уч 3, за период с 11.03.2010 по 24.02.2021, проценты за пользования чужими денежными средствами в размере 15 137 016 рублей 73 копеек, начисленные за период с 10.03.2010 по 24.02.2021.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.08.2021 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ФГУП «Завод имени Морозова».

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.03.2022 с учетом определения от 21.03.2022 производство по делу приостановлено в связи с назначением по делу судебной экспертизы, проведение которой поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Новая Оценочная Компания» Онищенко Наталье Ивановне.

12.04.2022 в суд поступило заключение эксперта № 1275 от 01.04.2022, в связи с чем протокольным определением от 09.06.2022 производство по делу возобновлено.

В порядке статьи 49 АПК РФ протокольным определением от 09.06.2022 судом принято уточнение иска, в соответствии с которым Истец просил взыскать с Ответчика

- 5 985 769.44 рублей неосновательного обогащения за неправомерное использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:17 по адресу Ленинградская область, г.м. им. Морозова, ул. Чекалова, уч 3, за период с 11.03.2018 по 07.06.2022, проценты за пользования чужими денежными средствами в размере 752618,85 руб., начисленные за период с 10.03.2019 по 07.06.2022;

- 10 695 940 рублей неосновательного обогащения за неправомерное использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:18, по адресу Ленинградская область, г.м. им. Морозова, ул. Чекалова, уч 3, за период с 11.03.2018 по 07.06.2022, проценты за пользования чужими денежными средствами в размере 1344838,90 рублей, начисленные за период с 10.03.2019 по 07.06.2022.

Денежные средства в сумме 78 000 руб. для проведения экспертизы были перечислены ООО «Зодчий» на депозитный счет суда (платежное поручение N 9 от 21.02.2022) и определением от 12.04.2022 перечислены с депозитного счета Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Обществу с ограниченной ответственностью «Новая Оценочная Компания» в счет оплаты судебной экспертизы.

В судебном заседании 30.06.2022 представитель Истца настаивал на удовлетворении иска.

Представитель Ответчика против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства ФГУП «Завод имени Морозова» своего представителя в судебное заседание не направило.

Применительно к положениям статьи 163 АПК РФ в судебном заседании был объявлен перерыв до 07.07.2022, после перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие представителя Истца с участием представителя ФГУП «Завод имени Морозова».

Исследовав материалы дела, доводы иска и отзыва на него, заслушав мнения присутствующих в судебном заседании лиц, суд установил следующее.

В соответствии с Положением о Межрегиональном территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (далее - МТУ Росимущества), утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество) от 19.12.2016 № 464 «О реорганизации территориальных управлений Федерального агентства по управлению государственным имуществом», МТУ

Росимущества осуществляет полномочия собственника федерального имущества на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1716001:10, площадью 1 566 896 +/- 2191 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Морозовское городское поселение, г.п. им. Морозова, ул. Чекалова, уч. 3, является собственностью Российской Федерации, дата государственной регистрации 10.03.2010 (далее - исходный земельный участок).

Из исходного земельного участка, образован земельный участок с кадастровым номером 47:07:1716001:17, площадью 12114 +/- 555 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Морозова, ул. Чекалова, д. 3, являющийся собственностью Российской Федерации, дата государственной регистрации 11.12.2020.

На земельном участке с кадастровым номером 47:07:1716001:17 находится одноэтажное нежилое здание № 05 площадью 115,7 кв.м, с кадастровым (условным) номером 47-78-12/040/2007-072, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Морозова, ул. Чекалова, д. 3.

Как установлено решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.12.2020 по делу № А56-98737/2017, данное здание с 18.07.2007 находится в собственности ООО «Зодчий» (далее - Общество) на основании протокола от 16.04.2007 № 3-8-13/07 о результатах торгов по продаже арестованного имущества, акта от 02.07.2007 приема-передачи объектов недвижимости.

Также из исходного земельного участка образован земельный участок с кадастровым номером 47:07:1716001:18 площадью 21784 +/- 258 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Морозова, ул. Чекалова, уч. 3, являющейся собственностью Российской Федерации, дата государственной регистрации 11.12.2020.

На земельном участке с кадастровым номером 47:07:1716001:18 находится одноэтажное нежилое здание № 10 площадью 145,60 кв.м, с кадастровым (условным) номером 47-78-12/012/2007-151, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г.п. им. Морозова, ул. Чекалова, д. 3.

Как следует из судебных актов по делу № А56-98736/2017, данное здание с 28.07.2007 находится в собственности Общества на основании протокола от 16.04.2007 № 3-8-8/07 о результатах торгов по продаже арестованного имущества, акта от 29.05.2007 приема-передачи объектов недвижимости.

Ссылаясь на то, что вследствие землепользования в отсутствие договорных отношений Ответчик неосновательно сберег плату за такое пользование, МТУ Росимущества обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к следующему выводу.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) одним из принципов земельного законодательства является платность землепользования, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В силу указанных правовых норм у лица, фактически использующего земельный участок, возникает обязанность вносить плату за землепользование.

Статьей 65 ЗК РФ установлено, что землепользование в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В силу пункта 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства") при

рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и пункта 1 статьи 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований, сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательное обогащение. В соответствии с пунктом 2 статьи 1105 ГК РФ 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.

В целях определения размера неосновательного обогащения по делу назначена судебная экспертиза.

Как следует из заключения эксперта ООО «Новая Оценочная Компания» № 1275 от 01.04.2022,

Площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации одноэтажного нежилого здания № 10, принадлежащее ООО «Зодчий» на праве собственности, составляет: 227,4 кв. м.

Площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации одноэтажного нежилого здания № 5 а с обвалованием, принадлежащее ООО «Зодчий» на праве собственности, составляет: 203,3 кв. м.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, площадью необходимой для эксплуатации одноэтажного нежилого здания № 10, принадлежащего ООО «Зодчий» на праве собственности за период с 11.03.2018 по 24.06.2021 составляет: 143 000 руб.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, площадью необходимой для эксплуатации одноэтажного нежилого здания № 05 с обвалованием, принадлежащего ООО «Зодчий» на праве собственности за период с 11.03.2018 по 24.06.2021, составляет: 134 000 руб.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:17 за период с 11.03.2018 по 24.06.2021, составляет: 4 641 000 руб.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:18 за период с 11.03.2018 по 24.06.2021, составляет: 8 293 000 руб.

Оценив представленное заключение по правилам статей 71, 86 АПК РФ, суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта отражает все установленные статьей 86 АПК РФ сведения, оснований не доверять сделанному экспертом выводу не установлено, каких-либо доказательств, опровергающих выводы эксперта, не представлено.

Таким образом, суд считает представленное экспертное заключение надлежащим доказательством по делу, которое может быть использовано для установления размера платы за землепользование.

В силу статьи 552 ГК РФ при продаже здания, сооружения или другой недвижимости покупателю передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

По смыслу приведенных норм в границы фактически используемого земельного участка должны входить как часть, которая занята недвижимостью, так и часть, необходимая для ее использования (пункт 29 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, определение Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2014 N 305-ЭС14-442).

Вместе с тем, как следует из пояснений Ответчика, с 2012 года Общество обращалось в МТУ Росимущества с заявлением о выкупе указанных земельных участков. Для этой цели земельные участки были поставлены на кадастровый учет, Общество обращалось в суд с иском о понуждении к заключению договора купли-продажи (дело № А56-98736/2017, дело № А56-98737/2017).

Как указывает Общество, несмотря на намерение выкупить земельные участки площадью, необходимой для использования объектов недвижимости в коммерческой деятельности, в данный момент земельные участки фактически не используются, в связи с чем оснований для определения площади использования за пределами обреза зданий не имеется.

Судом установлено, что по результатам осмотра земельных участков в целях определения рыночной стоимости их использования эксперт ООО «Новая Оценочная Компания» в заключении № 1275 от 01.04.2022 указал, что «инженерные коммуникации на участке отсутствуют. Текущее использование: не используется» (л.д. 242, 243 т. 2).

Каких-либо иных доказательств площади фактического землепользования в спорный период МТУ Росимущества не представлено.

Вопреки доводам Истца предмет доказывания по спору о взыскании неосновательного обогащения не тождественен предмету доказывания по требованию о предоставлении земельного участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования.

Учитывая изложенное, расчет неосновательного обогащения произведен судом исходя из площади земельного участка, необходимой для эксплуатации одноэтажного нежилого здания № 10, - 227,4 кв. м. и площади земельного участка, необходимой для эксплуатации одноэтажного нежилого здания № 5 а с обвалованием, -203,3 кв. м.

В силу положений пункта 2 статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В соответствии с пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей с 01.08.2016) в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

По расчету суда размер неосновательного обогащения за использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:17 за период с 11.03.2018 по 07.06.2022 составил 184 450 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 10.03.2019 по 07.06.2022 – 9 854, 66 руб.; размер неосновательного обогащения за использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:18 за период с 11.03.2018 по 07.06.2022 составил 172 825 руб.,

проценты за пользование чужими денежными средствами с 10.03.2019 по 07.06.2022 – 9 233,54 руб.

Учитывая изложенное, иск подлежит удовлетворению исходя из указанных сумм, а в остальной части удовлетворению не подлежит.

В соответствии с частью третьей статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

Ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины. На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 333.18 Налогового кодекса Российской Федерации плательщиками государственной пошлины признаются ответчики в арбитражных судах, если решение суда принято не в их пользу и истец освобожден от уплаты государственной пошлины.

Согласно пункту 4 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации в случае, если истец освобожден от уплаты государственной пошлины в соответствии с настоящей главой, государственная пошлина уплачивается ответчиком (если он не освобожден от уплаты государственной пошлины) пропорционально размеру удовлетворенных арбитражным судом исковых требований.

Понесенные Ответчиком расходы по оплате судебной экспертизы также распределены в соответствии со статьей 110 АПК РФ пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

### **р е ш и л :**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» в пользу Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области

- неосновательное обогащение за неправомерное использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:17 в размере 184 450 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 9 854, 66 руб.;

- неосновательное обогащение за неправомерное использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:1716001:18 в размере 172 825 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 9 233,54 руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 2 343 руб.

Взыскать с Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» расходы по оплате экспертизы в размере 76 432,20 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 22.12.2021 6:07:56  
Кому выдана Бугорская Наталья Анатольевна