

Семнадцатый арбитражный
апелляционный суд

Одобен президиумом
Семнадцатого арбитражного
апелляционного суда 20.04.2018

Анализ судебной практики
рассмотрения споров по взиманию
платы за пользование объектами
недвижимости

Анализ судебной практики рассмотрения споров по взиманию платы за пользование объектами недвижимости подготовлен в соответствии с утвержденным планом работы Семнадцатого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2018 года.

Целью настоящего обзора является выявление правовых позиций по ряду вопросов, связанных с взиманием платы за пользование объектами недвижимости.

Актуальность указанной темы определяется увеличением количества споров и ростом их юридической сложности, а также формирующимися подходами, направленными на эффективность правового регулирования и разрешения споров, связанных с определением размера соответствующей платы за объекты недвижимости.

1. При расчете размера платы за пользование земельным участком, права на который собственником нежилых помещений (ответчиком) не оформлены, необходимо определять отдельно размер платы за пользование земельным участком применительно к объектам ответчика

*и размер платы за пользование земельным участком применительно ко всем помещениям общего пользования, с возложением на ответчика платы за земельный участок с учетом его доли в помещениях общего пользования*¹.

Суд первой инстанции, установив факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательства по внесению арендных платежей за пользование земельным участком, отсутствие доказательств внесения платы, удовлетворил иски о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки частично с учетом пропуска срока исковой давности.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции признал доказанным ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендных платежей, отклонив доводы ответчика о неверном определении размера арендной платы с указанием на то, что ставки арендной платы являются регулируруемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы.

Арбитражный суд Уральского округа² отменил судебные акты нижестоящих инстанций, исходя из следующего.

В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации³ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

¹ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04.08.2017 №Ф09-3612/17 по делу №А60-39793/2016; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.08.2017 №Ф09-3652/17 по делу №А60-47421/2016; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.07.2017 №Ф09-2997/17 по делу №А60-28174/2016; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.02.2017 №Ф09-12485/16 по делу №А60-20007/2016. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 19.06.2017 №309-ЭС17-6536 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.03.2017 №Ф09-194/17 по делу №А60-20005/2016.

² Далее – суд округа, кассационный суд, суд кассационной инстанции.

³ Далее – ГК РФ.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Из разъяснений, указанных в абз. 4 п. 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»⁴ следует, что неосновательное обогащение за земельный участок следует рассчитывать пропорционально площади принадлежащих собственникам нежилых помещений.

При этом необходимо учитывать, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав. Следовательно, при расчете платы за земельный участок, находящийся под нежилым зданием и необходимый для его эксплуатации, должны учитываться площади помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в здании, то есть относящихся к общему имуществу здания (п. 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»⁵).

Таким образом, при расчете размера платы необходимо было определять отдельно размер платы за пользование земельным участком применительно к объектам ответчика и размер платы за пользование земельным участком применительно ко всем помещениям общего

⁴ Далее – постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11.

⁵ Далее – постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64.

пользования, при этом плата за пользование земельным участком в части помещений общего пользования должна относиться на ответчика с учетом его доли в помещениях общего пользования. Кроме того, следует учитывать, что факт отсутствия государственной регистрации права собственности на какие-либо помещения, находящиеся в здании, не относит такие помещения к помещениям общего пользования автоматически.

2. Предоставление в аренду земельного участка для строительства объекта недвижимости, размещение которого не соответствует виду разрешенного использования, что влечет невозможность использования этого земельного участка, считается ненадлежащим образом исполненным обязательством арендодателя и освобождает арендатора от внесения арендной платы⁶.

Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в удовлетворении исковых требований о взыскании долга по внесению арендных платежей по договору аренды земельного участка и неустойки, исходили из того, что договор аренды носит возмездный характер, а обязательства сторон в соответствии со ст.611, ст.614 ГК РФ являются встречными. Обязательство арендатора по внесению арендной платы обусловлено фактом использования арендованного имущества, то есть исполнением арендодателем своего обязательства по предоставлению предусмотренного договором имущества. В случае предоставления земельного участка для строительства объекта, обязательство арендодателя может считаться исполненным надлежащим образом лишь в том случае, если арендатор сможет использовать участок по указанному в договоре аренды назначению. При этом истец (арендодатель) фактически не предоставил в аренду ответчику (арендатору) земельный участок, который можно было бы использовать для целей, предусмотренных

⁶ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2016 №17АП-10172/2014, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2016 №Ф09-8862/14 по делу №А60-8159/2014. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2017 №309-ЭС16-18154 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 07.06.2016 №Ф09-4932/16 по делу №А60-43476/2015.

в договоре аренды (строительства согласованного объекта недвижимости – досугового центра).

Суд округа, оставляя без изменения судебные акты нижестоящих инстанций, указал на то, что в соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», нарушение предусмотренной п. 1 ст. 611 ГК РФ обязанности арендодателя передать арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, повлекшее невозможность использования имущества по назначению, может являться основанием для отказа во взыскании арендной платы.

Как установлено судами по условиям договора аренды арендодатель обязался предоставить арендатору в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов для строительства детского досугового центра. При этом спорный земельный участок был расположен в зоне индивидуальной жилой застройки, предполагаемый объект недвижимости в основные виды разрешенного использования не входил; размещение данного объекта не соответствовало ни одному виду разрешенного использования.

Учитывая, что арендодатель фактически не предоставил в аренду земельный участок, который можно было бы использовать для целей, предусмотренных договором аренды, ответчик не приступал к использованию земельного участка с даты передачи участка в аренду ввиду отсутствия возможности использования земельного участка для целей, предусмотренных в договоре, в удовлетворении иска о взыскании задолженности по арендной плате, пеней отказано правомерно.

3. Собственник доли в праве на объект незавершенного строительства приобретает в силу закона право пользования земельным участком, занятым указанным объектом на тех же условиях и в том же

объеме, что и застройщик, и принимает права и обязанности арендатора земельного участка⁷.

Частично удовлетворяя требования о взыскании задолженности по договору аренды и неустойки, суды первой и апелляционной инстанций указали на то, что с приобретением прав на объект недвижимости, возведенный на арендованном застройщиком земельном участке, ответчик в силу ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации⁸, ст.552 ГК РФ приобрел права на земельный участок, принадлежащие застройщику. В связи с чем с момента государственной регистрации права собственности у него возникли права и обязанности по договору аренды, в том числе обязанность по уплате арендных платежей и неустойки за нарушение срока их внесения.

Арбитражный суд Уральского округа судебные акты судов нижестоящих инстанций оставил без изменения с указанием на следующее.

В п. 19 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»⁹ указано, что арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее -

⁷ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2017 №17АП-19787/2016, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.06.2017 №Ф09-2328/17 по делу №А60-25056/2016. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2017 №309-ЭС17-13695 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2017 №17АП-17455/2016-ГКу по делу №А60-39794/2016; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2016 №17АП-13205/2016-ГКу по делу №А60-28173/2016.

⁸ Далее – ЗК РФ.

⁹ Далее - постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73.

неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора (п. 2 ст. 39.20 ЗК РФ в действующей редакции).

Согласно п. 10 ст. 39.20 ЗК РФ размер обязательства по договору аренды земельного участка со множественностью лиц на его стороне должен быть соразмерен долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Приобретение ответчиком доли в праве собственности на объект недвижимости, а не конкретного помещения, не изменяет правовое регулирование данных правоотношений.

В связи с государственной регистрацией доли в праве собственности на объект незавершенного строительства ответчик стал долевым собственником объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, и в силу закона приобрел право пользования земельным участком, занятым объектом на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник, принимая тем самым права и обязанности арендатора земельного участка, в том числе и обязанность по уплате пени за нарушение обязанности по уплате арендной платы.

4. Плата за фактическое пользование арендатором нежилыми помещениями после расторжения договора аренды подлежит определению в размере, установленном в ранее действовавшем договоре

аренды с применением базовой ставки и корректировочных коэффициентов по решению органа местного самоуправления¹⁰.

Суды первой и апелляционной инстанций, признавая правомерными требования истца о взыскании неосновательного обогащения за пользование муниципальным объектом нежилого фонда (помещениями) на основании ст. 1102 ГК РФ исходили из того, что обстоятельства и период фактического пользования ответчиком нежилыми помещениями подтверждались актами проверок пользования нежилыми помещениями и ответчиком не оспаривались, условиями договора аренды стороны исключили возможность продления договора по окончании срока действия, соглашением сторон договор аренды был расторгнут. При этом суды указали, что плата за фактическое пользование нежилыми помещениями не может быть определена в размере, установленном в ранее действовавшем договоре аренды.

Суд кассационной инстанции изменил судебные акты, исходя из следующего.

В силу ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В соответствии с п. 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 №35 «О последствиях расторжения договора» в случае расторжения договора, предусматривавшего передачу имущества во владение или пользование (например, аренда, ссуда), лицо, получившее имущество по договору, обязано в разумный срок возвратить его стороне, передавшей это имущество. Порядок исполнения

¹⁰ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2017 №17АП-20542/2016, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.05.2017 №Ф09-2591/17 по делу №А60-37264/2016. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 11.09.2017 №309-ЭС17-12106 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2017 №17АП-324/2017 по делу №А60-37268/2016.

этого обязательства определяется положениями общей части обязательственного права, включая правила гл. 22 ГК РФ, и специальными нормами об отдельных видах договоров (например, ст.ст. 622, 655, 664 ГК РФ) либо договором, в том числе если договор регулирует порядок возврата имущества по окончании срока его действия. В таком случае положения гл. 60 ГК РФ применению не подлежат.

При этом в случае расторжения договора аренды взысканию также подлежат установленные договором платежи за пользование имуществом до дня фактического возвращения имущества лицу, предоставившему это имущество в пользование, а также убытки и неустойка за просрочку арендатора по день фактического исполнения им всех своих обязательств (ст.622 ГК РФ).

Как разъяснено в п. 20 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73, если стороны в договоре аренды государственного или муниципального имущества указали, что размер арендной платы или иное условие корректируется при изменении указанных актов публично-правового образования, то такое изменение в отношениях сторон происходит автоматически и не требует изменения договора аренды.

Судом округа отмечено, что исходя из условий ранее действующего договора аренды помещений, арендная плата за переданный по договору объект устанавливалась на основании базовой ставки и корректировочных коэффициентов к ней по решению органа местного самоуправления. Поскольку после расторжения договора аренды ответчик фактически продолжал использование арендованного имущества, нормы о взыскании неосновательного обогащения не подлежат применению, за пользование помещениями подлежит внесению арендная плата в соответствии с договором аренды на основании базовой ставки и корректировочных коэффициентов к ней по решению органа местного самоуправления. При этом учитывая, что ответчик осуществлял социально значимый вид

деятельности, то имел право при расчете арендной платы на применение льготного коэффициента.

5. Применение сведений о кадастровой стоимости для целей расчета арендной платы за фактическое использование земельного участка в спорный период зависит от способа установления такой кадастровой стоимости земельного участка¹¹.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, частично удовлетворены требования о взыскании задолженности по оплате арендных платежей за пользование земельным участком. При этом суды, руководствуясь положениями п. 3 ст. 552 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 пришли к выводу, что в связи с приобретением ответчиком недвижимого имущества, находящегося на спорном земельном участке, у ответчика возникли обязательства по уплате арендных платежей и неустойки, вытекающие из договора аренды земельного участка. При определении размера арендной платы за пользование земельным участком судами не принята кадастровая стоимость земельного участка, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости, с указанием на ее недостоверность вследствие ошибочного определения группы, к которой относится земельный участок.

Суд кассационной инстанции, признав правомерными доводы судов нижестоящих инстанций о необходимости расчета арендной платы, исходя из площади земельного участка, образованного в результате раздела изначально арендованного по договору аренды земельного участка, отменил судебные акты с указанием на следующее.

¹¹ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.10.2016 №Ф09-8642/16 по делу №А60-36803/2015; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.08.2016 №Ф09-7387/16 по делу №А60-36815/2015; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2017 №17АП-15884/2017 по делу №А50-8169/2017; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.04.2017 №17АП-1735/2017 по делу №А60-26237/2016.

Судами нижестоящих инстанций было установлено, что кадастровая стоимость земельного участка, содержащаяся в Государственном кадастре недвижимости, являлась недостоверной вследствие ошибочного определения группы, к которой относился спорный земельный участок.

Вместе с тем в соответствии с правовой позицией, изложенной в абз. 2 п. 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», для определения кадастровой стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости на основании решения исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления проводится государственная кадастровая оценка, результаты которой вносятся в государственный кадастр недвижимости (ст. 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹²).

Из положений абз. 1, 2 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности также следует, что по завершении рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета, который в течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости.

По общему правилу, сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости, за исключением

¹² Далее – Закон об оценочной деятельности.

случаев, предусмотренных указанной статьей (абз. 3 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Исключения из данного правила предусмотрены в абз. 4, 5 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности, согласно которым в случае исправления технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений, содержащих техническую ошибку.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Таким образом, исходя из положений вышеуказанных норм, кадастровой стоимостью, подлежащей применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, является стоимость объекта недвижимости, определенная соответствующим органом в нормативно установленном порядке (одним из способов, предусмотренных ст. 3 Закона об оценочной деятельности), сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости.

Доказательств, подтверждающих установление для спорного земельного участка иной кадастровой стоимости одним из указанных в ст. 3 Закона об оценочной деятельности способов, в том числе по итогам рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, или

путем исправления технической (кадастровой) ошибки, в материалах дела не имелось.

Учитывая, что от способа установления кадастровой стоимости зависит, подлежат ли применению сведения о такой кадастровой стоимости для целей расчета платы в спорный период времени, суды, определив размер арендной платы без учета установленной в отношении земельного участка и применимой в соответствующий период кадастровой стоимости, нарушили положения п. 3 ст. 65 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), абз. 2 п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ.

6. Собственник вспомогательных нежилых помещений, расположенных в торговом центре, обязан вносить плату за землю как соарендатор земельного участка¹³.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований о взыскании задолженности по арендной плате за землю и неустойки, исходил из того, что помещения используются ответчиком под вспомогательные цели, а также в качестве мест общего пользования, не имеют самостоятельного назначения, объекты торговли в них отсутствуют, в связи с чем он не является надлежащим ответчиком по иску, поскольку не является собственником помещений, имеющих самостоятельное назначение, с момента регистрации права собственности на торговые помещения права и обязанности по договору аренды земельного участка перешли к собственникам торговых помещений, в том числе и в отношении общего имущества здания, право общей долевой собственности на которое принадлежит им по закону, независимо от регистрации права за ответчиком.

¹³ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.05.2017 №17АП-3121/2017, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.08.2017 №Ф09-4403/17 по делу №А60-48415/2016.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования о взыскании арендной платы, суд апелляционной инстанции исходил из того, что право собственности на вспомогательные помещения зарегистрировано ответчиком в установленном законом порядке и никем не оспорено, в связи с приобретением права собственности на помещения к ответчику перешли права и обязанности арендатора и возникла обязанность вносить плату за пользование земельным участком на основании ранее заключенного договора аренды.

Суд кассационной инстанции, признавая выводы суда апелляционной инстанции правомерными в части взыскания арендной платы за землю, указал на следующее.

Пунктом 1 ст. 65 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы.

Согласно п.14 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 при рассмотрении споров, связанных с применением положений п. 3 ст.552 ГК РФ и п. 1 ст.35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее. Покупатель здания, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации 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.

Принимая во внимание, что на спорном земельном участке находился введенный в эксплуатацию торговый центр (первая очередь), часть помещений в котором принадлежала ответчику на праве собственности, и не завершённый строительством объект, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что ответчик, как собственник нежилых помещений, право которого зарегистрировано и никем не оспорено, обязан вносить плату за землю. Вывод суда о применимой ставке арендной платы (как под объектами торговли, а не под объектами коммунального назначения) соответствовал имеющимся в материалах дела доказательствам и установленным фактическим обстоятельствам с учетом характера принадлежащих ответчику помещений и функционального назначения здания, в котором они расположены, а также принципу экономической обоснованности, согласно которому арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка.

7. При наличии вступившего в законную силу судебного акта о взыскании задолженности по арендной плате, ошибочная кадастровая стоимость земельного участка не может быть опровергнута арендатором в рамках дела о взыскании неосновательного обогащения с арендодателя¹⁴.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, удовлетворены требования о взыскании с арендодателя неосновательного обогащения в виде арендных платежей за пользование земельным участком, уплаченных арендатором в большем размере, с указанием на то, что при определении размера арендной платы арендодатель исходил из ошибочной кадастровой стоимости земельного

¹⁴ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.10.2015 №Ф09-6644/15 по делу №А60-55878/2014. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.12.2015 №309-ЭС15-16597 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

участка, что привело к завышению размера арендных платежей и исполнению обязанности арендатором по оплате арендных платежей в большем размере.

Суд округа выводы судов нижестоящих инстанций о возникновении на стороне арендодателя неосновательного обогащения признал неправомерными, в удовлетворении заявленных требований отказал с указанием на следующее.

Согласно п. 1, 2 ст. 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации¹⁵ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации. Неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную АПК РФ и другими федеральными законами.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 №1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации», вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации, а также их законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и другие обращения являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

При рассмотрении требований, судами нижестоящих инстанций не было учтено, что по смыслу данных норм получение денежных средств во

¹⁵ Далее – АПК РФ.

исполнение вступившего в законную силу судебного акта неосновательным обогащением арендодателя не является. Денежные средства были перечислены арендатором во исполнение вступившего в законную силу судебного акта, которым взыскана задолженность по договору аренды земельного участка. При наличии сомнений в определении размера кадастровой стоимости арендуемого земельного участка арендатор был вправе заявить возражения при рассмотрении арбитражного дела о взыскании с него задолженности по арендной плате.

Поскольку размер арендной платы, рассчитанный из кадастровой стоимости земельного участка, входил в круг обстоятельств, подлежащих установлению при рассмотрении дела о взыскании задолженности по арендной плате, данное обстоятельство, установленное вступившим в законную силу судебным актом, в силу ч. 2 ст. 69 АПК РФ не может быть опровергнуто в рамках дела о взыскании неосновательного обогащения.