Обзор судебной практики по спорам, связанным с неосновательным обогащением

1. Если лицо, действуя правомерно, уплачивало земельный налог, оснований для взыскания неосновательного обогащения по иску собственника земельного участка за тот же период, но по иному основанию, не имеется.

Департамент обратился в арбитражный суд с иском к ЗАО о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком.

Исковые требования мотивированы тем, что ЗАО, владея земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, обратилось с заявлением о его разделе на две части, одну из которых просило предоставить в собственность для эксплуатации и обслуживания здания плавательного бассейна, а другую передать в земли населенных пунктов. На основании постановления мэра ранее образованный земельный участок был разделен на два участка, при этом в постановлении мэра было указано право постоянного (бессрочного) пользования ЗАО на участок, не предоставленный ЗАО в собственность.

Полагая, что со дня принятия постановления мэра о прекращении права постоянного бессрочного пользования ЗАО земельным участком и до государственной регистрации его права собственности на этот же участок у ЗАО возникла обязанность вносить плату за пользование земельным участком по правилам главы 60 ГК РФ, Департамент обратился в арбитражный суд с иском.

Арбитражный суд первой инстанции, удовлетворяя требования, взыскал с ЗАО в пользу Департамента определенную сумму неосновательного обогащения. Изменяя решение суда, арбитражный апелляционный суд взыскал в пользу Департамента еще большую сумму неосновательного обогащения.

Отменяя принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Пунктом 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №4 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» предусмотрено, что плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав

Loaded: 24-04-2024 PMt 12:01:02

на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, т.е. внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Из смысла ст. 1102 ГК следует, что для взыскания неосновательного обогащения необходимо доказать факт получения ответчиком имущества либо денежных средств без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований и его размер.

Учитывая то, что ЗАО, действуя правомерно, уплачивало земельный налог, оснований для взыскания неосновательного обогащения по иску собственника земельного участка за тот же период, но по иному основанию, не имелось.

2. При разрешении спора о взыскании неосновательного обогащения в виде платы за пользование земельным участком суду надо установить площадь фактического использования земельного участка, необходимую для эксплуатации расположенного на нем объекта недвижимости.

ОАО является собственником сооружения, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Управление и ОАО заключили договор купли-продажи земельного участка для эксплуатации площадки для сборки р/решетки.

В установленном законом порядке общество зарегистрировало право собственности на приобретенный земельный участок, согласно выписке из ЕГРП.

Управление, считая, что ОАО, владея сооружением на праве собственности с 2004 г., в период с 10.02.2007 по 29.05.2011 осуществляло пользование земельным участком, занятым этим сооружением, в отсутствие оформленных прав на земельный участок и без внесения платы, обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Судами в удовлетворении иска отказано по мотиву недоказанности использования в спорный период площади земельного участка, определенной по договору купли-продажи земельного участка.

Отменяя судебные акты, суд кассационной инстанции пришел к следующим выводам.

Пунктом 7 ст. 1 Земельного кодекса РФ установлен принцип платности использования земли, в соответствии с которым любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федераль-

Loaded: 24-04-2024 PMt 12:01:02

ными законами и законами субъектов РФ. Кроме того, в силу ст. 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

При обращении в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения истец должен доказать факт, что ответчик пользовался земельным участком, факт неосновательного обогащения ответчика за счет истца и размер неосновательного обогащения.

Факт пользования ОАО спорным земельным участком сторонами спора не отрицается.

При этом доказательств наличия договорных отношений между сторонами на использование земельного участка в спорный период не представлено, плата за такое пользование ответчиком не проводилась.

Пунктом 2 ст. 35 и п. 3 ст. 33 ЗК РФ установлено, что площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Земельное законодательство предусматривает, что собственник объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, обязан вносить плату за пользование земельным участком, который занят недвижимостью, и его частью, необходимой для эксплуатации такого объекта недвижимости.

Поскольку суд первой инстанции не выяснил вопрос о площади земельного участка, фактически используемой ОАО в спорный период для эксплуатации сооружения, не установил в соответствии с правилами ст. 33 и 35 ЗК РФ площадь земельного участка, занятую спорным сооружением и необходимую для его использования, суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение.

3. Отсутствие установленного законом порядка возврата излишне уплаченной суммы компенсации не освобождает приобретателя таких денежных средств от обязанности возвратить потерпевшему лицу неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.

Между Военным комиссариатом и унитарным предприятием были заключены договоры о привлечении граждан к участию в мероприятиях по обеспечению исполнения воинской обязанности, с сохранением среднего заработка, с учетом соответствующих начислений на фонд оплаты труда, по месту их постоянной работы, на время участия в указанных мероприятиях от 30.09.2009 на 16 работников, от 23.12.2009 на 3 работников, от 30.03.2010 на 13 работников.

В соответствии с условиями заключенных договоров Военный комиссариат обязался возместить унитарному предприятию расходы, связанные с выпла-

Loaded: 24-04-2024 PMt 12:01:02

той среднего заработка с учетом соответствующих начислений на фонд оплаты труда.

Во исполнение принятых обязательств по договорам Военный комиссариат на основании выставленных унитарным предприятием счетов-фактур перечислил за счет средств федерального бюджета в счет компенсации расходов денежные средства, в том числе расходы по уплате единого социального налога.

В результате проведенной ревизии финансово-хозяйственной деятельности Военного комиссариата за период с 01.01.2009 по 20.10.2010 установлено неправомерное возмещение организациям, работники которых были задействованы в мероприятиях, связанных с реализацией Федерального закона от 28.03.1998 № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе», расходов по уплате ЕСН.

Отказ унитарного предприятия возвратить полученные денежные средства явился поводом для обращения Военного комиссариата в суд для взыскания неосновательного обогащения.

Судами в удовлетворении исковых требований отказано.

Признавая, что Военным комиссариатом неосновательно перечислена указанная компенсация, суды вместе с тем отказали во взыскании данной суммы, указав на отсутствие неосновательного обогащения на стороне унитарного предприятия, так как спорная сумма ЕСН была перечислена унитарным предприятием в бюджет Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении иска, суды также исходили из того, что Правила компенсации расходов, понесенных организациями и гражданами Российской Федерации в связи с реализацией Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 01.12.2004 № 704, не содержат норм, предоставляющих право военным комиссариатам осуществлять возврат излишне перечисленной суммы компенсации, а также возможность взыскания излишне компенсированных сумм в судебном порядке.

Однако выводы судов по настоящему делу об отсутствии неосновательного обогащения на стороне унитарного предприятия и перечислении унитарным предприятием в федеральный бюджет суммы ЕСН основаны лишь на пояснениях ответчика без указания на конкретные документы.

Отсутствие установленного законом порядка возврата излишне уплаченной суммы компенсации не освобождает приобретателя таких денежных средств от обязанности возвратить потерпевшему лицу неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.

При таких обстоятельствах неосновательно полученные унитарным предприятием денежные средства подлежат возврату Военному комиссариату в соответствии со ст. 1102 ГК РФ.

Loaded: 24-04-2024 PMt 12:01:02

4. Отсутствие оформленных в установленном порядке прав на земельный участок при доказанности факта пользования этим участком без внесения арендной платы или земельного налога является основанием для взыскания неосновательного обогащения.

Предприниматель по договору купли-продажи приобрел у ОАО в собственность одноэтажное нежилое здание, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Как установлено судами, право собственности на земельный участок, на котором расположено здание, до настоящего момента не зарегистрировано, что следует из уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений.

Администрация, считая, что предприниматель осуществлял фактическое использование земельного участка для эксплуатации принадлежащего ему нежилого здания без оформления правоустанавливающих документов и без внесения платы, обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суды частично удовлетворили исковые требования, придя к следующим выводам.

В силу п. 1 ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

На основании ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает права на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Лица, которым согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляться не может, при приобретении объектов недвижимости обязаны на основании п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до установленной этим законом даты в порядке ст. 36 ЗК РФ приобрести соответствующий земельный участок в собственность или аренду по своему выбору.

По правилам п. 1 ст. 65 ЗК РФ определено, что формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно п. 1 ст. 388 Налогового кодекса РФ, плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными

Loaded: 24-04-2024 PMt 12:01:02

участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ указанные права на земельный участок подлежат государственной регистрации, которая в силу п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Доказательства государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком предприниматель не представил. Следовательно, в отсутствие государственной регистрации права на земельный участок предприниматель не мог быть плательщиком земельного налога.

Исходя из принципа платности землепользования отсутствие договорных отношений по использованию спорного земельного участка не освобождает лицо от обязанности вносить плату за земельный участок.

В силу п. 2 ст. 1105 ГК РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Поскольку предприниматель в спорный период пользовался земельным участком под принадлежащим ему объектом недвижимости без надлежащего оформления прав на него, при этом плату за такое пользование в виде арендной платы или земельного налога не вносил, суды правомерно с учетом установленных обстоятельств по делу взыскали на основании ст. 1102 ГК РФ неосновательное обогащение в виде сбереженной платы за пользование земельным участком в размере арендной платы.

5. Использование земельного участка с изменением целевого назначения влечет за собой неосновательное обогащение в виде разницы размера арендной платы за использование земельного участка «под строительство» и «под эксплуатацию».

Между Администрацией и ООО заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок, относящийся к категории земель (земли поселений), для строительства автосалона.

Сторонами в договоре аренды была согласована арендная плата за весь земельный участок в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически, а также установлена возможность изменения размера платы в виде применения коэффициентов, устанавливаемых органом местного самоуправления.

Loaded: 24-04-2024 PMt 12:01:02

В период действия договора аренды здание автосалона было введено в эксплуатацию.

Администрация, считая, что ООО использовало земельный участок с изменением целевого назначения, в связи с чем у ООО возникло неосновательное обогащение в виде разницы размера арендной платы за использование земельного участка под строительство автосалона и под эксплуатацию автосалона, обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций указали на отсутствие оснований для взыскания неосновательного обогащения, поскольку в данном случае между сторонами сложились договорные отношения.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты исходя из следующего.

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды.

В соответствии со ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствие с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

По условиям договора аренды арендатору передан в аренду земельный участок, относящийся к категории земель (земли поселений) для строительства автосалона.

Поскольку земельный участок по договору аренды был предоставлен ООО для строительства автосалона, фактически ООО после ввода автосалона в эксплуатацию использовало земельный участок не по целевому назначению, исковые требования о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами подлежали удовлетворению.

Loaded: 24-04-2024 PMt 12:01:02