

Асеев Андрей Юрьевич

Aseev Andrey Yurevich

Частное образовательное учреждение

высшего образования

«Сибирский юридический университет»,

**К ВОПРОСУ О ВЗЫСКАНИИ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО
ОБОГАЩЕНИЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО
ПОЛЬЗОВАНИЯ**

**TO THE ISSUE OF COLLECTION OF UNJUST ENRICHMENT
FOR THE USE OF COMMON LANDS**

В статье на основе анализа правовых норм, правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, материалов судебной практики рассмотрены особенности взыскания неосновательного обогащения за пользование земельными участками общего пользования. Автором обозначены ключевые проблемы реализации данного механизма в судебной практике. В результате автором предложены рекомендации по совершенствованию правоприменения в данной сфере.

Ключевые слова: неосновательное обогащение, земельные участки общего пользования, плата за землю, правовой режим земель общего пользования, публичная собственность.

Based on the analysis of legal norms, legal positions of the Supreme Court of the Russian Federation and the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, materials of judicial practice, the features of the collection of unjust enrichment for the use of common land plots are considered. The author outlines

the central problems of the implementation of this mechanism in judicial practice. As a result, the author offers recommendations for improving law enforcement in this area.

Keywords: unjust enrichment, common use land, land payments, legal status of common use lands, public property.

Одним из принципов земельного права является принцип платности, законодательно закрепленный в пп. 7 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ). Согласно п. 1 ст. 65 ЗК РФ 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 [1].

Названные в ЗК РФ формы платы характерны для земельных отношений, основанных на законном или договорном землепользовании.

Действующее законодательство предусматривает, что отношения, возникающие в результате фактического пользования имуществом без установленных законом либо договором оснований, регулируются положениями главы 60 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) [2].

Одним из видов кондикционных споров выступают споры, связанные с неосновательным обогащением вследствие использования земельных участков (в том числе публичных) в отсутствие платы за землю.

Верховный Суд Российской Федерации, рассматривая одно из дел, связанных с фактическим использованием земельного участка указал следующее: «В рассматриваемом споре под неосновательностью пользования следует понимать отсутствие оснований для безвозмездного пользования чужим земельным участком, а под неосновательным обогащением – денежные средства, которые исходя из принципа платности землепользования, установленного пп. 7 п. 1 ст. 1 и ст. 65 ЗК РФ, должно выплачивать лицо, пользующееся земельным участком. В силу указанных

правовых норм у лица, фактически использующего земельный участок, возникает обязанность вносить плату за землепользование собственнику земельного участка» [7].

Земельные участки могут находиться в государственной, муниципальной или частной собственности. Особым правовым режимом обладают земли (территории) общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Как отмечает Д.С. Гриц, «для реализации естественных прав неограниченного круга лиц законодателем выделяется особая группа земель – земельные участки общего пользования. Предназначение земельных участков общего пользования заключается в том, что они обеспечивают естественные потребности человека и благоприятные условия его жизнедеятельности» [12].

В силу п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) [3].

Судебной практике известны случаи, связанные с взысканием неосновательного обогащения за пользование землей публично-правового образования.

Согласно правовой позиции, сформулированной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 г. № 12790/13, в подобных случаях правовым основанием для взыскания с фактических пользователей земельных участков неосновательно сбереженных ими денежных средств являются ст. 1102 ГК РФ и ст.ст. 35, 36, 65 ЗК РФ. Правом требовать плату за землю в виде неосновательного обогащения с лиц, неосновательно пользующихся земельными участками, относящимися к неразграниченной государственной собственности, наделены органы, которым право распоряжения такими участками предоставлено законом [8].

Так, при рассмотрении дела № 2-437/2020 по иску Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование земельным участком общего пользования суд удовлетворил иск, мотивировав свое решение тем, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в частности, в случае самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц, могут быть пресечены, в частности, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения [9].

Данный подход правоприменителя, на наш взгляд, не бесспорен по следующим основаниям.

Во-первых, отнесение земель к территориям общего пользования по определению не предполагает возможности извлечения прибыли за счет их использования. Сущность кондикционной связи определена Д. Н. Кархалевым и включает в себя следующие элементы: 1) приобретение или сбережение имущества одним лицом; 2) уменьшение имущества у другого лица; 3) отсутствие (или отпадение) правовых оснований для уменьшения и соответственного увеличения имущества у другого лица [13]. Следовательно, обязательство из неосновательного обогащения не может возникнуть, если отсутствует какой-либо из указанных элементов.

В случае же использования земель, отнесенных к территориям общего пользования, не представляется возможным определить, в чем выражается уменьшение имущества на стороне публично-правового образования.

Во-вторых, отсутствие четких критериев определения размера неосновательного обогащения исключает возможность его взыскания.

На практике сумма неосновательного обогащения за пользование публичным земельным участком без правовых оснований взыскивается в размере арендной платы, установленной уполномоченным органом.

Согласно п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В настоящее время действует Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее по тексту – Постановление № 582) [4].

В указанном постановлении Правительство Российской Федерации утвердило правила определения размера арендной платы для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в публичной собственности. Как указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 г. № 15837/11 предельные ставки арендной платы «являются ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков в аналогичных случаях всеми иными публичными образованиями, за исключением случаев установления иных ставок непосредственно федеральными законами» [10].

Размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и зависит от вида разрешенного использования земельного участка. Так, например, в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 0,6 процента в отношении земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, 2 процентов в отношении земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами и т.д.

Анализ Постановления № 582 в части правил определения размера арендной платы позволяет сделать вывод о том, что они не содержат порядка расчета для определения арендной платы за использование земель общего пользования.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Так, способы определения размера арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска и предоставленных в аренду без торгов установлены Решением Омского городского совета от 10 апреля 2019 года № 138 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов».

В приложении к указанному муниципальному акту определены коэффициенты, применяемые для расчета размера арендной платы в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, в том числе, при предоставлении земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок и других [5]. В целом, приложение содержит 14 категорий земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования, однако, земли общего пользования в данном приложении не упоминаются.

Анализ перечисленных выше актов позволяет прийти к выводу о невозможности взыскания неосновательного обогащения за использования земель общего пользования, поскольку ни на федеральном, ни на муниципальном уровне не содержится критериев расчета арендной платы

применительно к данной категории земель, а, следовательно, неосновательного обогащения у лица, использующего земельный участок из земель общего пользования, не образуется.

В-третьих, статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за самовольное занятие земельного участка. Согласно разъяснениям, содержащимся в абз. 2 п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», под самовольным занятием земель понимается пользование чужим земельным участком при отсутствии воли собственника этого участка (иного управомоченного им лица), выраженной в установленном порядке [11].

На наш взгляд, при обнаружении факта использования земель общего пользования достаточно ограничиться привлечением лица к административной ответственности и пресечением неправомерных действий.

Обобщая вышесказанное, можно отметить следующее. Применение судами норм о неосновательном обогащении к спорам, связанным с использованием земель общего пользования, представляется необоснованным ввиду особого правового режима данной категории земель. В целях достижения баланса частных и публичных интересов достаточно ограничиться привлечением лиц, самовольно использующих земли общего пользования, к административной ответственности.

Список использованной литературы

Нормативные правовые акты

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 № 136-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

4. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

5. О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов: Решение Омского городского совета от 10 апреля 2019 года № 138. URL: <http://docs2.kodeks.ru/document/553256874> (дата обращения: 27.11.2020).

6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федеральный закон от 30 декабря 2001 № 195-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Материалы судебной практики

7. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 6 апреля 2017 г. № 305-ЭС16-16728 по делу № А55-24400/2015. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 декабря 2013 г. № 12790/13. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

9. Решение Советского районного суда города Омска от 16 марта 2020 г. по делу № 2-437/2020. URL: https://sovetsky--oms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=103601591&delo_id=1540005&new=0&text_number=1 (дата обращения: 27.11.2020).

10. Постановление Президиума ВАС РФ от 17 апреля 2012 г. № 15837/11. Доступ из СПС «ГАРАНТ».

11. О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 11. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Литература

12. Гриц Д.С. Земельные участки общего пользования: состав и правовое регулирование // «Актуальные проблемы российского права», 2015, № 7. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

13. Кархалев Д.Н. Кондикция в гражданском праве // «Гражданское право», 2015, № 6. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».