

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д. 4, Санкт-Петербург, 190121

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

Санкт-Петербург

22 января 2026 года

Дело № А56-100887/2024

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Салтыковой С.С., судей Захаровой М.В., Кадулина А.В.,

при участии от Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Корнева П.М. (доверенность от 10.12.2025 № 05-22-48135/25-0-0),

рассмотрев 19.01.2026 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.03.2025 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2025 по делу № А56-100887/2024,

у с т а н о в и л:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, адрес: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, пом. 2-Н, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076 (далее – Комитет), обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к Красногвардейской районной общественной организации Санкт-Петербурга – местному отделению Всероссийского общества автомобилистов, адрес: 195112, Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 21, ОГРН 1037858009672, ИНН 7806042418 (далее – Организация), о взыскании 3 130 368 руб. 77 коп. неосновательного обогащения за период с 26.01.2024 по 31.03.2024, 95 792 руб. 71 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 04.04.2024, процентов за пользование денежными средствами, начиная с 05.04.2024 по дату фактического исполнения обязательства.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, адрес: 191014,

Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 7, лит. А, пом. 2-Н, 5-Н, 7-Н, 10-Н, ОГРН 1167847166882, ИНН 7801305857 (далее – Комитет по контролю).

Решением суда от 06.03.2025, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2025, исковые требования удовлетворены частично, с Организации в пользу Комитета взыскано 11 236 руб. 97 коп. неосновательного обогащения за период с 26.01.2024 по 31.03.2024, 324 руб. 21 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 04.04.2024, проценты с 05.04.2024 за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательств по уплате неосновательного обогащения за период с 26.01.2024 по 31.03.2024; в удовлетворении остальной части иска отказано.

В кассационной жалобе Комитет, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, просит отменить решение от 06.03.2025 и постановление от 15.09.2025, исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Податель жалобы полагает, что в отсутствие заключенного договора аренды при расчёте неосновательного обогащения в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» подлежит применению код функционального использования территории Кн – 18.0.

В отзыве на кассационную жалобу Организация просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Комитета поддержал доводы жалобы.

Остальные лица, участвующие в деле, извещены в соответствии с требованиями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) о времени и месте судебного заседания, однако своих представителей в суд не направили, что не является препятствием для рассмотрения жалобы.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке в пределах, установленных статьей 286 АПК РФ, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и отзыве на нее.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Организация на основании договора аренды от 26.05.2006 № 07/ЗК-04122 (далее – Договор аренды) занимает земельный участок площадью 18 387 кв. м с кадастровым номером 78:11:0006101:1012 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, участок 2 (д. 6 корп. 1; далее – Земельный участок). Комитет по контролю 26.01.2024 выявил факт самовольного занятия без правоустанавливающих документов земельного участка площадью 9330 кв. м за пределами Земельного участка.

По расчетам Комитета в связи с использованием земельного участка в отсутствие договорных отношений на стороне Организации за период с 26.01.2024 по 31.03.2024 образовалось неосновательное обогащение в размере 3 130 368 руб. 77 коп.

В соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) Комитет начислил проценты за пользование чужими денежными средствами. По состоянию на 04.04.2024 сумма процентов составляет 95 792 руб. 71 коп.

Комитет направил в адрес Организации претензию от 04.04.2024 № ПР-14022/24-0-0 о взыскании задолженности и процентов за пользование средствами, а затем обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции на основании имеющихся в деле доказательств установил факт самовольного занятия Организацией без правоустанавливающих документов земельного участка, применил при расчете суммы неосновательного обогащения код функционального использования Кн - 11.4, предусмотренный для гаражей и гаражных стоянок, в связи с чем исковые требования удовлетворил частично.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции, исследовав материалы дела, изучив доводы жалобы и проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, считает, что обжалуемые судебные акты не подлежат отмене в связи со следующим.

Согласно пункту 1 статьи 16 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью.

В силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1 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.

Согласно пункту 1 статьи 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 этого Кодекса.

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 (статья 1105 ГК РФ).

Согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, установлен Законом Санкт-Петербурга от 05.12.2007 № 608-119 «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее - Закон № 608-119), а также принятым во исполнение названного Закона постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга», которым утверждено Положение о порядке определения базовых ставок арендной платы и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, об особых случаях и порядке определения арендной платы (далее - Положение № 1379).

Законом № 608-119 установлена формула, по которой рассчитывается арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга. Согласно данной формуле годовой размер арендной платы рассчитывается путем перемножения значений базовой ставки арендной платы и нескольких коэффициентов, в том числе кода функционального использования (Кн) земельного участка (части земельного участка).

Согласно пункту 2.7 Положения № 1379 при заключении договора аренды земельного участка арендная плата рассчитывается с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0, который предполагает использование земельного участка под любые разрешенные виды функционального использования в соответствии с договором аренды без изменения арендной платы.

Иные коды Кн, понижающие корректирующие коэффициенты, или базовая ставка для особых (льготных) видов деятельности арендаторов применяются при предоставлении арендатором ведомости инвентаризации земельного участка, выполненной отделом землеустройства Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», а также без указанной ведомости при установлении в договоре аренды при его заключении одного вида функционального использования земельного участка (пункт 2.8 Положения № 1379).

Согласно абзацу шестому пункта 2.8 Положения № 1379 для уточнения функционального использования земельного участка используются:

- документы бухгалтерской отчетности за истекший отчетный период, лицензии на виды деятельности, требующие лицензирования, учредительные документы (для некоммерческих организаций);
- справки федерального органа государственной власти, уполномоченного на осуществление деятельности в сфере государственной статистики, по присвоенным кодам ОКВЭД, ОКП, ОКДП, ОКУН.

Для арендаторов, которые кроме основной деятельности на арендуемой территории (в зданиях и сооружениях) осуществляют иную деятельность, код Кн определяется по функциональному использованию земельного участка с учетом различных функций.

В акте обследования от 05.02.2025, составленном Комитетом по контролю, отражено, что на территории самовольно занятого участка размещается множество сблокированных кирпичных и бетонных гаражей боксов с надстроенным вторым этажом, павильонов, а также строений, сооружений и конструкций вспомогательного назначения, хозяйственную деятельность на территории, самовольно занятой, и Земельном участке, используемом по Договору аренды, образующих единую гаражную автостоянку, осуществляет Общество. Установив данные обстоятельства, а также с учетом отсутствия каких-либо доказательств использования спорного земельного участка под другие цели (производственная, складская или иная деятельность) суды пришли к обоснованному выводу о возможности применения в данном случае при расчете стоимости пользования спорным участком кода функционального использования территории Кн - 11.4, предусмотренного для гаражей и гаражных стоянок.

При таких обстоятельствах суд правомерно в соответствии со статьями 1102, 1105, 1107 ГК РФ удовлетворил исковые требования в части взыскания 11 236 руб. 97 коп. неосновательного обогащения.

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

При рассмотрении дела суды установили все существенные для дела обстоятельства и дали им надлежащую правовую оценку, выводы суда основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу, нормы материального права применены правильно. Процессуальных нарушений, в том числе предусмотренных статьей 288 АПК РФ, судом не допущено.

С учетом изложенного оснований для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.03.2025 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2025 по делу № А56-100887/2024 оставить без изменения, а кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – без удовлетворения.

Председательствующий

С.С. Салтыкова

Судьи

М. В. Захарова

А.В. Кадулин