

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-2637

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 июня 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Промстроймонтаж» (далее - общество «Промстроймонтаж») на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24 декабря 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24 декабря 2025 г. по делу № А32-10559/2024,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Грин Моторс» (далее – общество «Грин Моторс») обратилось в арбитражный суд с иском к обществу «Промстроймонтаж» о взыскании 1 100 000 руб. неосновательного обогащения за пользование частью земельного участка за период с 4 декабря 2023 г. по 14 ноября 2024 г. (с учетом уточнений иска в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 24 декабря 2024 г. иск удовлетворил.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 29 апреля 2025 г. изменил решение суда первой инстанции, удовлетворил иск в части взыскания с общества «Промстроймонтаж» неосновательного обогащения в размере 10 526 руб. 40 коп., в остальной части иска отказал.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 24 декабря 2025 г. отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Промстроймонтаж», ссылаясь на нарушение судами первой и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 7 апреля 2026 г. истребовано из Арбитражного суда Краснодарского края.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы общества «Промстроймонтаж» вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Мартыненко Наталии Васильевне на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 21 900 кв. м с кадастровым номером 23:26:0205000:75, имеющий вид разрешенного использования «для размещения растворобетонного узла производственной базы».

Мартыненко Н.В. (арендодатель) и общество «Грин Моторс» (арендатор) 4 декабря 2023 г. заключили договор аренды указанного земельного участка.

Арендная плата по договору составляет 29 000 руб. в месяц. В соответствии с дополнительным соглашением к договору № 2 с 9 января 2024 г. арендная плата увеличена до 97 750 руб. в месяц.

Пунктом 4.2.7 договора аренды установлен запрет на заключение арендатором договоров субаренды земельного участка без предварительного письменного согласия арендодателя.

Участок передан арендатору по акту приема-передачи 4 декабря 2023 г., в котором указано, что стороны осмотрели участок и не установили препятствий, свидетельствующих о невозможности его использования, и указали на отсутствие со стороны арендатора претензий по состоянию участка.

В обоснование иска общество «Грин Моторс» указало следующее.

В границах арендуемого им земельного участка расположено некапитальное здание «Столовая Гранат», собственником которого является общество «Промстроймонтаж», занимаемая зданием площадь составляет 800 кв.м. Правовые основания для размещения указанного здания у общества «Промстроймонтаж» отсутствуют.

В соответствии с полученным истцом заключением специалиста от 20 мая 2024 г. № 422-2024 рыночная величина арендной платы соответствующей части земельного участка составляет 100 000 руб. в месяц,

поэтому на стороне общества «Промстроймонтаж» образовалось неосновательное обогащение в виде сбереженной арендной платы за пользование частью земельного участка в размере 1 100 000 руб. за период с 4 декабря 2023 г. по 14 ноября 2024 г.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на положения статей 209, 612, 1102, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), удовлетворил иск общества «Грин Моторс», сделав следующие выводы.

Действующее законодательство устанавливает презумпцию платности использования земельного участка, не принадлежащего лицу, осуществляющему пользование, независимо от основания возникновения пользования (статья 1 ЗК РФ), поэтому у лица, использующего земельный участок в отсутствие правовых оснований, возникает обязанность вносить правообладателю участка плату за осуществляемое им пользование.

В настоящем случае общество «Промстроймонтаж» в отсутствие законных оснований использует часть земельного участка, принадлежащего истцу на праве аренды, а следовательно, на основании статей 1102, 1107 ГК РФ должно оплатить пользование участка.

Рыночная стоимость использования спорной части земельного участка подтверждена представленным истцом заключением специалиста, при этом ответчик контррасчет суммы неосновательного обогащения не представил.

Апелляционный суд, изменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск общества «Грин Моторс» о взыскании с общества «Промстроймонтаж» только 10 526 руб. 40 коп. неосновательного обогащения, исходил из следующего.

По смыслу положений пункта 1 статьи 1102 и пункта 2 статьи 1105 ГК РФ право на взыскание неосновательного обогащения имеет то лицо, за счет которого ответчик приобрел имущество без установленных законом или сделкой оснований.

В данном случае сбережение имущества (денежных средств) образовалось на стороне ответчика за счет истца, исполнившего обязанность по внесению собственнику земельного участка платы за пользование частью участка, занятого некапитальным строением ответчика, следовательно, общество «Грин Моторс» вправе требовать взыскания с ответчика неосновательно сбереженных платежей соразмерно используемой ответчиком части участка, исходя из той суммы арендной платы, которую истец вносил арендодателю.

Подход, принятый судом первой инстанции о наличии у арендатора права взыскивать плату за часть арендованного участка исходя из рыночной стоимости арендной платы, приводит к тому, что сам истец, оплачивая арендную плату собственнику участка в размере 29 000 руб. за декабрь 2023 года и в размере 97 750 руб. за последующие периоды за весь участок площадью 21 900 кв.м, получит в качестве суммы неосновательного обогащения с ответчика 100 000 руб. в месяц за часть участка, занятую

объектом, площадь которого согласно техническому паспорту составляет 252 кв.м.

При этом пунктом 4.2.7 договора аренды установлен запрет арендатору на заключение договоров субаренды земельного участка без предварительного письменного согласия арендодателя. То есть общество «Грин Моторс» в любом случае не могло извлечь из использования спорной части земельного участка доход в виде арендной платы, взыскания которой оно требует с ответчика.

За спорный период общество «Грин Моторс» за весь земельный участок площадью 21 900 кв.м уплатило в пользу Мартыненко Н.В. 915 336 руб. 30 коп. арендной платы, таким образом, пропорциональная этой сумме плата за занимаемую ответчиком часть участка за весь исковой период составляет 10 526 руб. 40 коп.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 24 декабря 2025 г. отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции, сделав следующие выводы.

Согласованная собственником и арендатором – обществом «Грин Моторс» в договоре аренды земельного участка величина арендной платы не подлежит применению в отношениях между обществом «Грин Моторс» и ответчиком, поскольку спорный земельный участок находится в частной, а не публичной собственности, следовательно, арендная плата не носит регулируемый характер. Соответственно, суд первой инстанции правомерно рассчитал неосновательное обогащение исходя из рыночной ставки арендной платы, определенной на основании заключения специалиста.

В кассационной жалобе общество «Промстроймонтаж», ссылаясь на существенное нарушение судами первой и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, неправильное применение положений главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении, просит отменить решение суда первой инстанции и постановление окружного суда и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

Податель жалобы полагает, что удовлетворение иска общества «Грин Моторс» в полном объеме приведет к неосновательному обогащению последнего, поскольку, как установлено судами, общество «Грин Моторс» уплачивает Мартыненко Н.В. арендную плату в значительно меньшем размере, чем взыскивает с общества «Промстроймонтаж» в настоящем деле.

Податель жалобы считает правильным, соответствующим смыслу статей 1102 и 1105 ГК РФ вывод суда апелляционной инстанции о том, что общество «Грин Моторс» вправе взыскивать с общества «Промстроймонтаж» лишь часть арендной платы, вносимой арендатором арендодателю, пропорционально занимаемой ответчиком площади земельного участка.

По мнению ответчика, суд округа, отменяя постановление апелляционного суда, не учел, что подход, основанный на принципе пропорциональности и фактически понесенных расходов, соответствует сложившейся практике применения норм о неосновательном обогащении в спорах об использовании чужой недвижимости без договора, направленной на недопущение неосновательного обогащения как ответчика, так и истца.

Приведенные в жалобе общества «Промстроймонтаж» доводы о существенном нарушении судами первой и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Промстроймонтаж» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 5 августа 2026 г. на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева