



**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45  
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

апелляционной инстанции по проверке законности и обоснованности решения арбитражного суда

11 марта 2020 года  
г. Самара

Дело № А55-33979/2018

Резолютивная часть постановления оглашена 03 марта 2020 года.  
Постановление в полном объеме изготовлено 11 марта 2020 года.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Ястремского Л.Л.,  
судей Коршиковой Е.В., Романенко С.Ш.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Лариной Ю.Н.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест» на решение Арбитражного суда Самарской области от 10 июня 2019 года, принятое по делу № А55-33979/2018 (судья Рысаева С.Г.),

по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области,  
к обществу с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест»,  
с участием в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора:

1. Администрации городского округа Тольятти,
2. Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Самарской области,

о взыскании 5 830 779 руб.,  
при участии представителей:

от истца – не явились, извещены надлежащим образом;

от ответчика – представитель Коптев П.В., доверенность от 30.12.2019;

от Администрации городского округа Тольятти – представители Абрамов А.Н., доверенность от 27.12.2019, Медведева И.А., доверенность от 20.02.2020,

от Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Самарской области - не явились, извещены надлежащим образом.

**УСТАНОВИЛ:**

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Аком-Инвест" о взыскании 5 830 779 руб. 55 коп., в том числе: 5 243 694 руб. 69 коп. неосновательное обогащение за период с 10.04.2015 по 25.11.2017, 587 084 руб. 86 коп. проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 10.04.2015 по 25.11.2017, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму неосновательного обогащения с 26.11.2017 по день фактического возврата неосновательного обогащения,

рассчитанные исходя из ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды.

Определением суда от 08.02.2019 к участию в деле привлечены Администрация городского округа Тольятти, Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Самарской области в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 10 июня 2019 года иски удовлетворены частично. С общества с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест» в пользу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области взыскано 2 556 485 руб. 81 коп. из них: 2 163 352 руб. 50 коп. неосновательного обогащения за период с 14.11.15 по 25.11.17, 393 133 руб. 31 коп. проценты за пользование чужими денежными средствами с 14.11.15 по 25.11.17, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму неосновательного обогащения с 26.11.2017 по день фактического возврата неосновательного обогащения, рассчитанные исходя из ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды, а также в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 22 867 руб. В остальной части в иске отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом общество с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест» обратилось в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой на решение Арбитражного суда Самарской области от 10 июня 2019 года, принятое по делу № А55-33979/2018.

В апелляционной жалобе заявитель ссылается на то, что поскольку земельный участок, испрашиваемый ответчиком площадью 34 681 кв.м на сегодняшний день не сформирован как отдельный объект недвижимости, установленный абз.5 подп. а п. 3 Правил определения размера арендной платы (т.е. расчет с применением ставки 0,01 % от кадастровой стоимости всего земельного участка пропорционально площади, занимаемой объектами ответчика) должен относиться ко всему земельному участку с кадастровым номером 63:09:0302053:1015 площадью 1 814 818 кв. м, а не к отдельным его частям.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, движении дела, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: [www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 19.09.2019 суд апелляционной инстанции предложил сторонам рассмотреть вопрос о назначении экспертизы.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2019 суд удовлетворил ходатайство истца о назначении судебной экспертизы, производство по апелляционной жалобе было приостановлено, назначена экологическая судебная экспертиза, производство которой поручено эксперту автономной некоммерческой организации «Центр экологических экспертиз» - Сотневой Наталье Ивановне.

20.12.2019 в суд поступило заключение эксперта.

Определением от 20.12.2019 в составе председательствующего судьи Пышкиной Н.Ю., судей Коршиковой Е.В., Романенко С.Ш., производство по делу № А55-33979/2018 возобновлено и назначено в судебное заседание на 28.01.2020.

Распоряжением председателя пятого судебного состава произведена замена председательствующего судьи Пышкиной Н.Ю. на судью Ястремского Л.Л., рассмотрение дела начато сначала.

Определением от 28.01.2020 судебное заседание по рассмотрению апелляционной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест» отложено на 25.02.2020.

Протокольным определением от 25.02.2020 при рассмотрении апелляционной жалобы объявлен перерыв до 03.03.2020.

В судебном заседании представитель ответчика поддержал апелляционную жалобу, просил обжалуемый судебный акт отменить, апелляционную жалобу удовлетворить.

Представители третьего лица возражали против удовлетворения апелляционной жалобы, просили обжалуемый судебный акт оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Истец и Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Самарской области, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, явку представителей в суд не обеспечили.

Суд, руководствуясь статьями 123 и 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассматривает дело и апелляционную жалобу в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителя ответчика, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно материалам дела, в собственности Российской Федерации находится земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302053:1015, площадью 1814818 кв.м, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, 2-А (далее - Участок), что подтверждается записью о регистрации права № 63-63/009-63/009/341/2016-9148/1 от 28.09.2016 В адрес Территориального управления поступило заявление (вх. № 24/326 от 28.07.2017, № 55 от 28.07.2017) ООО «Аком-инвест» (далее - Ответчик) о предварительном согласовании предоставления ООО «Аком-инвест» в собственность без проведения торгов земельного участка площадью 41 984 кв.м, с условным кадастровым номером 63:09:0302053:1015 :ЗУ 1, образуемого в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302053:1015 площадью 1 814 818 кв. м.

Основание предоставления земельного участка без проведения торгов -подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ.

Цель использования испрашиваемого в собственность земельного участка с условным кадастровым 63:09:0302053:1015:ЗУ1- для дальнейшей эксплуатации зданий.

На испрашиваемом земельном участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «АКОМ-инвест» на праве собственности:

- здание, наименование: здание промышленного назначения 1, 2 класса опасности, литер А215А216, назначение: нежилое здание, площадь 5434,1 кв.м, количество этажей - 1, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, д. 2а, строение 215, кадастровый номер: 63:09:0302053:1323;

- здание, наименование: здание промышленного назначения 1, 2 класса опасности, литер А 134, корпус 310, назначение: нежилое здание, площадь 3024,4 кв.м, количество этажей - 6, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, д. 2а, строение 134, кадастровый номер: 63:09:0302053:1333;

- здание, наименование: 2-х секционная градирня корп. 308А, назначение: нежилое здание, площадь 132,8 кв.м, количество этажей - 1, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, расположено восточнее здания (лиг.А134), имеющего адрес: ул. Новозаводская, дом 2А, строение 134, кадастровый номер: 63:09:0302053:1162.

В соответствии со статьей 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.

Обращаясь в арбитражный суд с рассматриваемым в настоящем деле иском заявлением, истец указал, что поскольку ответчик не мог являться плательщиком земельного налога ввиду отсутствия соответствующего права, правовым основанием для взыскания с фактического пользователя земельного участка является неосновательно сбереженные им денежные средства в соответствии со статьей 1102 Гражданского кодекса

Российской Федерации (далее - ГК РФ) и статьей 39.20, статьей 65 ЗК РФ, то есть в размере, равном годовой арендной плате.

При этом размер неосновательного обогащения определен истцом исходя из размера арендной платы за землю, установленной в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 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».

В этих случаях размер годовой арендной платы рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка.

Согласно расчётам истца с ответчика подлежит взыскать неосновательного обогащения за период с 10.04.2015 по 25.11.2017 в размере 5 243 694 руб. 69 коп.

Истцом также были начислены проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 10.04.2015 по 25.11.2017 в размере 587 084 руб. 86 коп.

Территориальным управлением в адрес ООО «СВХК» была направлена претензия (№ 13763 от 13.12.2017), согласно которой ответчику было предложено перечислить на счет Территориального управления, неосновательно полученное обогащение, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Поскольку ответ на претензию получен не был, денежные средства по указанным реквизитам не перечислены, истец обратился с рассматриваемым иском в Арбитражный суд Самарской области.

Частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что договорные отношения между истцом и ответчиком в заявленном истцом периоде относительно пользования земельным участком площадью 41 984 кв.м с условным кадастровым 63:09:0302053:1015:ЗУ1, образуемого в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302053:1015 площадью 1 814 818 кв.м, не оформлены.

Согласно отчету об оценке от 13.06.2017 № 17-156-И/49, выполненному ООО «Эксперт - оценка» по заказу Территориального управления, рассмотренному на предмет соответствия стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности в соответствии с приказом Росимущества от 23.09.2009 г. № 272 отделом оценки и аудита Территориального управления (заключение № 759 от 17.07.2017) рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302053:1015 составляет 774 927 000 руб.; рыночная стоимость права аренды составляет 62 239 000 руб.

На основании Постановления мэрии г.Тольятти от 21.11.2000 № 3204-1/11-00 ОАО «Фосфор» земельный участок по адресу г.Тольятти ул.Новозаводская 2а, площадью - 1881519 кв.м был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, подъездных автомобильных и железных дорог, право пользования было зарегистрировано 08.12.2000.

Постановлением мэра г.о.Тольятти № 3925- 1/п от 03.12.2007 указанный земельный участок был предоставлен в аренду ООО «Аком-Инвест», договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области регистрационный округ № 83 17.03.2008.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 27 ноября 2003 года. ОАО «Фосфор» г.Тольятти, признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Объекты недвижимости расположенные на спорном земельном участке были приобретены ответчиком по договорам купли – продажи № И/20-14 от 03.10.2005, № 02/И/2006 от 25.10.2006.

Приобретение объектов недвижимости лицами, которым согласно статье 20 Земельного кодекса земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляться не может, налагает на этих лиц обязанность до установленной Законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ даты - 01.01.2012, в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса приобрести соответствующий земельный участок в собственность или аренду по своему выбору (в редакции Федерального закона от 27.12.2009 № 342-ФЗ).

Поскольку общество не исполнило обязанность, предусмотренную пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и не обратились до 01.07.2012 с заявлениями о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды, данное право не переоформило, размер платы за пользование участком, право государственной собственности на который не разграничено, подлежит определению на основании действовавших в спорный период нормативных правовых актов Самарской области об установлении арендной платы.

Доводы ответчика о том, что расчет платы за пользование спорным земельным участком должен производиться в размере 0,01 % от кадастровой стоимости, как за земельный участок, загрязненный опасными отходами, судом первой инстанции был отклонен со ссылкой на отсутствие каких-либо доказательств, подтверждающих тот факт, что земельный участок, на котором находятся объекты ответчика, ограничен в обороте в соответствии с подпунктом 12 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что расчет неосновательного обогащения, произведенный истцом в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, исходя из рыночной стоимости земельного участка, верен.

При рассмотрении спора вопрос загрязненности занимаемого ответчиком земельного участка радиоактивными и химическими веществами не исследовался.

В ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции по ходатайству ответчика была проведена судебная экологическая экспертиза.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Загрязнен ли земельный участок, расположенный по адресу: 445007, Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, 2 А с условным кадастровым номером № 63:09:0302053:1015:ЗУ1 опасными отходами?

2) Загрязнен ли был земельный участок, расположенный по адресу: 445007, Самарская область, г. Тольятти, ул. Новозаводская, 2 А с условным кадастровым номером № 63:09:0302053:1015:ЗУ1 опасными отходами в период с 2015 года по 2017 год?

Экспертом сделаны следующие выводы.

По первому вопросу: Участок с условным кадастровым номером 63:09:0302053:1015:ЗУ1 загрязнен тяжелыми металлами/опасными отходами техногенного происхождения, а именно: цинком, свинцом, мышьяком, кадмием, медью и относится к категории «чрезвычайно опасная», подлежит вывозу и утилизации на специализированных полигонах.

При ответе на второй вопрос эксперт учел следующие обстоятельства:

- техногенный генезис обнаруженных тяжелых металлов на исследуемом земельном участке;
- наличие инвентаризационной ведомости опасных отходов, находящихся на территории бывшего ОАО «Фосфор» от 2009г.;
- отсутствие документально подтвержденных и фактически выполненных рекультивационных мероприятий по санации участка;
- фактические концентрации тяжелых металлов (превышение ПДК по свинцу в 31 раз, по цинку - от 2,9 до 39 раз, по мышьяку - от 2,0 до 33,2 раз, по кадмию - от 2,2 до 42 раз, по меди - от 2,2 до 2,3 раз);
- существующую производственную деятельность ответчика.

При ответе на второй вопрос экспертом также указано, что тяжелые металлы, поступающие на поверхность почвы различными способами — в результате процесса седиментации, хранением опасных отходов и пр., накапливаются в почвенной толще, особенно в верхних гумусовых горизонтах, и медленно удаляются при выщелачивании, потреблении растениями, эрозии. Первый период полураспада тяжелых металлов значительно варьирует по разным элементам и занимает весьма продолжительный период: для цинка до 510 лет; свинца - до 5900 лет; для кадмия - до 110 лет, для мышьяка - стабилен, можно констатировать о существующем накопленном экологическом ущербе в период деятельности ОАО «Фосфор» и загрязнении участка в период с 01.01.2016 по 25.11.2017.

С учетом изложенных обстоятельств эксперт сделал вывод о загрязнении земельного участка заявленной истцом площади, на котором расположены собственные объекты недвижимости ответчика, тяжелыми металлами / опасными отходами техногенного происхождения.

Изложенные в экспертном заключении данные объективно и достоверно отражают характер и ход исследования. В качестве эксперта привлечено лицо, обладающее специальными познаниями, которые были необходимы для дачи заключения по поставленным судом вопросам, экспертом дана подписка о предупреждении об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; экспертное заключение по форме и содержанию соответствует требованиям части 1 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заключение экспертизы выполнено полно, не содержит неточности и неясности в ответе на поставленные вопросы, выводы экспертов являются однозначными, не носят вероятностного характера, экспертами проведен подробный необходимый анализ в обоснование выводов.

С учетом изложенного сомнения в обоснованности заключения эксперта отсутствуют.

В совокупности с имеющимися в деле доказательствами - письмо Администрации г.о. Тольятти в адрес ООО «Химзавод», сводный отчет о выполнении работ по инвентаризации опасных отходов, находящихся на территории бывшего ОАО «Фосфор» и разработке мероприятий по их утилизации, выводы эксперта свидетельствуют о загрязнении участка именно в той части, на которой находятся объекты ответчика.

Таким образом, материалами дела подтверждено предоставление ответчику участка, загрязненного опасными отходами.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-1616/2013 от 10.02.2015 по делу № А55-4286/2013 установлено, что для определения размера неосновательного обогащения критерием является размер арендной платы, подлежащий уплате при заключенном договоре на основании установленных Правительством Российской Федерации Правил определения размера арендной платы, также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации утвержденных Постановлением Правительства № 582 от 16.07.2009.

Правительство Российской Федерации определило соответствующие предельные ставки арендной платы для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности. Согласно п. 3 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 0,01 процента в отношении земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота.

Правомерность исчисления неосновательного обогащения в виде арендной платы исчисляемой на основании п. 3 Правил в размере 0, 01 % от кадастровой стоимости

земельного участка, в случаях его загрязненности химическими веществами, подтверждена устоявшейся судебной практикой (в том числе - постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.12.2016 № Ф09-12121/15 по делу № А60-5735/2015, постановление Арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-1616/2013 от 10.02.2015 по делу № А55-4286/2013).

Согласно справочной информации, содержащейся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости по спорному участку, кадастровая стоимость 1 кв. м спорного участка, за весь период взыскания, составляет 801, 29 рублей. Арендная плата за 1 кв. м в год составляет 0,08 рублей.

В период рассмотрения настоящего дела общество с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест» заплатило плату за пользование земельным участком в виде неосновательного обогащения, рассчитанную в размере 0, 01 % от кадастровой стоимости в год за 1 кв. м, а также проценты, исчисленные на основании ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации по состоянию на дату оплаты 28.01.2020, вследствие чего задолженность по арендной плате у ответчика отсутствует, равно как и основания для удовлетворения исковых требований о взыскании с общества неосновательного обогащения.

С учетом изложенного решение суда первой инстанции подлежит отмене на основании пункта 1 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а исковые требования - оставлению без удовлетворения.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для безусловной отмены судебного акта, при рассмотрении дела апелляционным судом не установлено.

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и с учетом п. 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.05.2019 № 13 "О некоторых вопросах применения судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации, связанных с исполнением судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации" судебные расходы ответчика (по уплате государственной пошлины при подаче апелляционной жалобы, оплате судебной экспертизы) подлежат отнесению на истца.

Факт частичной оплаты ответчиком долга в ходе рассмотрения дела в данном случае не изменяет порядок распределения расходов, поскольку процентное соотношение размера заявленных исковых требований (5 830 779 руб.) и обоснованно предъявленных (оплаченных ответчиком) требований (12 206 руб. 74 коп.) при математическом округлении подтверждает отказ в удовлетворении 100 % исковых требований.

На основании части 2 статьи 107, статей 108, 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации денежные средства, подлежащие выплате эксперту в качестве вознаграждения, подлежат перечислению с депозитного счета.

Руководствуясь статьями 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Самарской области от 10 июня 2019 года, принятое по делу № А55-33979/2018 отменить.

Принять новый судебный акт.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Денежные средства в размере 135 000 (ста тридцати пяти тысяч) рублей, перечисленные обществом с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест» платежным поручением № 2113 от 08.10.2019 на депозитный счет Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда за проведение судебной экспертизы, перечислить Автономной некоммерческой организации "Центр экологических экспертиз".

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Аком-Инвест» судебные расходы по апелляционной жалобе в размере 3000 руб. и судебные расходы по экспертизе в размере 135 000 руб.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Арбитражный суд Поволжского округа, через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Л.Л. Ястремский

Судьи

Е.В. Коршикова

С.Ш. Романенко