

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Красногорск Московской области

8 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего судьи Ситниковой М.И.

судей Рыбачук Е.Ю., Шibaевой Е.Н.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Красовским И.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2459/2023 по иску СТСН «Дзержинец» к Минаеву Станиславу Валерьевичу о взыскании неосновательного обогащения и судебных расходов,

по апелляционной жалобе Минаева С. В. на решение Дмитровского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты>,

заслушав доклад судьи Шibaевой Е.Н.,

объяснения представителя Минаева С.В. –Ярилова В.Ю., представителя СТСН «Дзержинец» - Лютой Е.Р.,

У С Т А Н О В И Л А:

СТСН «Дзержинец» обратился в суд с требованиями к Минаеву С.В. о взыскании неосновательного обогащения за пользования земельным участком с К<данные изъяты> по адресу: <данные изъяты> в размере 158 400 рублей, расходов по оплате государственной пошлины в размере 4 368,86 руб., услуг представителя в размере 55 000 руб.

В обоснование заявленных требований истец указывает, что ответчик с 2015 г. по <данные изъяты> владел их земельным участком с К<данные изъяты>, площадью 398 кв.м, не имея на то законных оснований, в связи с чем, осуществил неосновательное обогащение, как фактический пользователь чужого участка; договорных отношений с ответчиком не имеется, считают, что ответчик совершил незаконное сбережение денежных средств, которые он должен был потратить на аренду.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержала, просил удовлетворить, пояснила, что период взыскания просят в пределах срока исковой давности, в настоящее время земельный участок освобожден.

Ответчик Минаев С.В. в судебное заседание не явился, надлежаще извещен о дате слушания дела.

Представитель ответчика по доверенности Ярилов В.Ю. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, предоставил письменный отзыв, пояснил, что СТСН не может извлекать прибыль, не являются получателями денежных средств, поскольку участок принадлежит на праве собственности всем садоводам, служит для общих целей, никаких средств за счет юридического лица ответчик не сберег.

Решением Дмитровского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> иск СТСН «Дзержинец» – удовлетворен.

С Минаева С.В. в пользу СТСН «Дзержинец» взыскано неосновательное обогащение за пользование земельным участком с К<данные изъяты> за период с <данные изъяты> по <данные изъяты> в размере 158 400 руб.

С Минаева С.В. в пользу СТСН «Дзержинец» взысканы расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 368 руб., почтовые расходы в размере 86 руб., услуги представителя в размере 15 000 руб., а всего 19 454 руб.

В удовлетворении судебных расходов в большей сумме отказано.

Не согласившись с указанным решением, ответчик подал апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить, как незаконное.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ответчика поддержал доводы жалобы.

Представитель истца просила решение суда оставить без изменения.

Иные лица, участвующие в деле, в заседание суда апелляционной инстанции не явились, извещены надлежащим образом в соответствии с требованиями ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия определила рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, извещенных надлежащим образом.

Судебная коллегия, выслушав объяснения явившихся лиц, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, приходит к следующему.

Судом первой инстанции установлено и из материалов дела следует, что решением Дмитровского городского суда по делу <данные изъяты> от 22.12.2015г. в удовлетворении иска Минаева С. В. к садоводческому товариществу собственников недвижимости «Дзержинец» об установлении границ земельного участка, признании права собственности на земельный участок, а так же в удовлетворении встречного иска садоводческого товарищества собственников недвижимости «Дзержинец» к Минаеву С. В. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, – отказано.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что при проведении межевания земельного участка истца (Минаева С.В.) выяснилось, что фактическая площадь принадлежащего ему земельного участка с К<данные изъяты> составляет 1248 кв.м., что превышает площадь по правоустанавливающим документам на 405 кв.м.

Решением Арбитражного суда <данные изъяты> от <данные изъяты> удовлетворён иск СНТ «Дзержинец» к Администрации Дмитровского муниципального района <данные изъяты>, за товариществом признано право собственности на земли общего пользования площадью 571 кв.м., 762 кв.м., 6 173 кв.м., 12 718 кв.м., 514 кв.м., 18 225 кв.м., 199 кв.м., 878 кв.м., 931 кв.м., 3 448 кв.м., 1 010 кв.м.. В соответствии с протоколом собрания уполномоченных СНТ «Дзержинец» от <данные изъяты> вынесено предупреждение о переносе заборов и восстановлении границ участков ряду садоводов, в том числе и Минаеву С.В.

В соответствии с протоколом заседания правления СНТ «Дзержинец» <данные изъяты> от <данные изъяты> вопрос о передаче Минаеву С.В. в собственность около 4 соток земель общего пользования вынесен на рассмотрение общего собрания.

Решением правления СНТ «Дзержинец» <данные изъяты> от <данные изъяты> Минаеву С.В. предложено заключить с товариществом предварительный договор о возмездной передаче

земельного участка из состава земель общего пользования, при условии согласия Минаева С.В. оплатить кадастровую стоимость указанного земельного участка.

В рамках рассмотрения гражданского дела 2-3224/2015г так же была проведена землеустроительная экспертиза. Из заключения эксперта Зубарева А. В. следует, что в фактическом пользовании истца находится земельный участок площадью 1241 кв.м., который огорожен по всему периметру; превышение площади относительно правоустанавливающих документов составляет 398 кв.м.; предельно допустимая погрешность определения площади земельного участка истца площадью 843 кв.м. составляет 20 кв.м.; фактическое местоположение границ земельного участка истца не соответствует генеральному плану СТСН «Дзержинец»; имеет место запользование истцом земельного участка площадью 398 кв.м., относящегося к землям общего пользования товарищества. В границах земельного участка прихвата части территории - земель общего пользования СТСН на площади прихвата 398 кв.м. располагаются единичные плодово-ягодные насаждения – отдельно растущие ягодные кусты и фруктовые деревья, а так же располагаются объекты не капитального строительства.

Судом при рассмотрении гражданского дела 2-3224/2015г установлено, что земельный участок истца площадью 843 кв.м. по адресу: <данные изъяты> имеет вид разрешённого использования «садоводство» и расположен на землях сельскохозяйственного назначения, при этом расположен в границах СТСН «Дзержинец» и изначально сформирован как земельный участок в составе товарищества в соответствии с планом застройки товарищества и её последующей корректировки.

В соответствии с планом застройки товарищества «Дзержинец», с последующими корректировками, в месте нахождения земельного участка истца площадью 843 кв.м. какого-либо иного земельного участка, примыкающего к нему и имеющему площадь 398 кв.м., либо иную близкую к указанному значению, не имеется, участок по трём сторонам граничит с дорогами и по одной стороне с земельным участком смежного землепользователя.

В данном случае судом установлено, что спорный земельный участок площадью 398 кв.м. не входит по кадастровым границам в состав земельных участков, на которые решением Арбитражного суда <данные изъяты> от <данные изъяты> за СНТ «Дзержинец» признано право собственности, при этом общая площадь земельных участков, на которые признано право собственности товарищества, составляет 45 429 кв.м.

Из данного решения также следует, что право собственности товарищества на другой земельный участок – площадью 3,3 га уже зарегистрировано, земельному участку присвоен кадастровый <данные изъяты>.

Таким образом, на настоящее время в собственности товарищества находятся земли общего пользования, превышающие по своей площади площадь, указанную в постановлении <данные изъяты> от <данные изъяты> <данные изъяты>, и составляющую 3,4 га.

Учитывая установленные обстоятельства, суд пришел к выводу, что спорный земельный участок на период рассмотрения дела СТСН «Дзержинец» на праве собственности не принадлежит и доказательств обратного в суд представлено не было, в связи с чем в иске СТСН было отказано. С учётом того, что судом не установлена принадлежность спорного земельного участка ответчику, как и возможность существования данного земельного участка в качестве самостоятельного объекта с видом разрешённого использования «садоводство», суд не нашел законных оснований для применения статьи 234 ГК РФ, в связи с чем требования Минаева С.В. к СТСН «Дзержинец» об установлении по фактическому пользованию границ земельного участка площадью 398 кв.м., находящегося по адресу: <данные изъяты>, СНТ «Дзержинец», непосредственно примыкающего к земельному участку площадью 843 кв.м. с кадастровым номером <данные изъяты>.

расположенного по адресу: <данные изъяты>, признании за ним права собственности на указанный земельный участок площадью 398 кв.м., оставлены судом без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда <данные изъяты> по делу № <данные изъяты> от 25.06.2018г. удовлетворены исковые требования, за СТСН «Дзержинец» признано право собственности на земельный участок общего пользования площадью 398 кв.м. из категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, по адресу: <данные изъяты>

<данные изъяты> решением Дмитровского городского суда исковые требования СТСН «Дзержинец» к Минаеву С.В. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, – удовлетворены, истребован из чужого незаконного владения Минаева С. В. в собственность СТСН «Дзержинец» земельный участок площадью 398 кв.м. с К<данные изъяты> по адресу: <данные изъяты>, с обязательством демонтировать существующий на земельном участке с кадастровым номером К<данные изъяты> забор в пределах его границ, согласно сведений ЕГРН и привести земельный участок с кадастровым номером К<данные изъяты> в первоначальное состояние – освободить от многолетних растений и инородных тел., в удовлетворении иска Минаева С. В. к СТСН «Дзержинец» об исправлении реестровой ошибки, – отказано.

На основании апелляционного определения Московского областного суда от <данные изъяты> решение Дмитровского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> в части возложения обязанности на Минаева С.В. привести земельный участок в первоначальное состояние отменено, постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска СТСН «Дзержинец» к Минаеву С.В. об обязанности привести земельный участок с кадастровым номером К<данные изъяты> в первоначальное состояние – отказано, в остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением Дмитровского городского суда от <данные изъяты> с Минаева С.В. в пользу СТСН «Дзержинец» взыскана судебная неустойка за неисполнение решения Дмитровского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> по гражданскому делу N 2-736/2019 в размере 100 руб. за каждый день с момента вступления настоящего определения суда в законную силу и до фактического исполнения решения суда.

Истец ссылается на то, что только после вынесения судом определения по взысканию неустойки за неисполнения решения суда Минаев С.В. прекратил фактическое пользование земельным участком, однако, до этого он пользовался им, что установлено решением суда, получал из этого пользования выгоду, что расценивают, как неосновательное сбережение им денежных средств.

Представитель ответчика ссылался на то, что аренда земельных участков в СНТ законом не предусмотрена, предоставление возможно только на основании решения общего собрания.

Рассматривая заявленный спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст.ст. 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации исходил из того, что допустимых и достаточных доказательств, свидетельствующих о наличии между сторонами каких-либо обязательств относительно пользования спорным имуществом, достижение соглашения между сторонами по всем существенным условиям данного обязательства, что давало бы возможность ответчику законно пользоваться участком, суду не представлено, в связи с чем суд пришел к выводу о том, что владение ответчиком спорным земельным участком в период с <данные изъяты> по <данные изъяты> является неосновательным обогащением, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца. Временной период пользования подтверждается материалами дела, установлен решениями суда.

При изложенных обстоятельствах суд первой инстанции, основываясь на выводах заключения специалиста о рыночной стоимости аренды, взыскал с ответчика сумму неосновательного обогащения за пользования земельным участком за период с <данные изъяты> по <данные изъяты> в размере 158 400 руб. (4400 руб. (плата за аренду в месяц)*36 мес.).

Судебная коллегия находит, что выводы суда первой инстанции не соответствуют обстоятельствам дела и основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с п. 1 ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 указанного кодекса.

Согласно п. 2 ст. 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В предмет доказывания истцом по требованию о взыскании неосновательного обогащения входят обстоятельства приобретения или сбережения ответчиком денежных средств за счет истца в отсутствие правовых оснований такого приобретения или сбережения, факт использования ответчиком принадлежащего истцу имущества без законных на то оснований, период его использования, а также размер неосновательного обогащения. При этом недоказанность хотя бы одного из перечисленных обстоятельств является основанием для отказа в удовлетворении иска.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные и недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

По правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Презумпция добросовестности субъектов гражданских правоотношений также предполагает, что бремя доказывания обратного лежит на той стороне, которая заявляет о недобросовестности этих действий.

Как подтверждается материалами дела в собственность ТСН «Дзержинец» был истребован земельный участок площадью 398 кв.м. с <данные изъяты> по адресу: <данные изъяты>, земли общего пользования.

Судебная коллегия не соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что владение ответчиком спорным земельным участком в период с <данные изъяты> по <данные изъяты> является неосновательным обогащением с его стороны в размере рыночной стоимости аренды земельного участка по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня

вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

В соответствии с п.5 ст. 25 указанного закона при переходе права собственности на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования нового собственника такого земельного участка равна доле в праве общей собственности на указанное имущество общего пользования предыдущего собственника такого земельного участка.

По смыслу указанных норм садоводческое товарищество не может являться получателем средств, взимание которых предусмотрено за платное землепользование, поскольку не является публично-правовым образованием и лицом, осуществляющим права владения и распоряжения земельными участками.

Предоставление в аренду земельного участка отнесенного к землям общего пользования в период с 01 марта 2020 г. по 01 марта 2023 г. не было предусмотрено Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Такое предоставление возможно только на основании решения общего собрания членов такого объединения и с момента вступления в силу Федерального закона « О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, предусмотревшего такое предоставление, т.е. не ранее 25 апреля 2023 года.

В настоящем деле спорный земельный участок из земель общего пользования площадью 398 кв.м. никому в аренду не предоставлялся, и не мог быть предоставлен, так как используется в качестве дороги являясь землями общего пользования. Ранее находился в фактических границах земельного участка Минаева С.В. до разрешения спора о его площади и границах.

Спорный земельный участок имеет вид разрешенного использования «ведение садоводства», что не предусматривает использование такого земельного участка для коммерческих целей- сдачу в аренду за плату по рыночной стоимости.

При таких обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу о том, что основания для применения к возникшим правоотношениям положений статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствовали, факт неосновательного обогащения, возникшего на стороне ответчика, истцом не доказан, в связи с чем, решение суда первой инстанции нельзя признать законным и обоснованным, оно подлежит отмене с принятием нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Поскольку судебной коллегией принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований, судебных расходы, понесенные истцом в связи с рассмотрением дела, в силу ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации возмещению не подлежат.

руководствуясь ст. ст. 199, 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Дмитровского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> отменить, постановить новое.

В удовлетворении исковых требований ТСН «Дзержинец» к Минаеву С. В. о взыскании неосновательного обогащения и судебных расходов - отказать.

Апелляционную жалобу Минаева С. В. –удовлетворить.

Председательствующий

Судьи