

Научная статья

Original article

УДК 349.41

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_5_245

**НЕОСНОВАТЕЛЬНОЕ ОБОГАЩЕНИЕ КАК АЛЬТЕРНАТИВА
АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В
ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
UNJUSTIFIED ENRICHMENT AS AN ALTERNATIVE TO RENT FOR
LAND PLOTS IN PUBLIC OWNERSHIP**



Позднякова Елена Александровна, к.ю.н., доцент, доцент кафедры земельного права, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», e-mail: elenaap7306@mail.ru

Кузьминова Ольга Ивановна, главный бухгалтер, ООО «Газпром энерго» (117647 Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ясенево, ул.Профсоюзная, д.125), аспирант, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г.Москва, ул.Казакова д.15), e-mail: kuzminova1@yandex.ru

Pozdnyakova Elena Aleksandrovna, Candidate of Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Land Law of the State University of Land Management, e-mail: elenaap7306@mail.ru

Kuzminova Olga Ivanovna, Chief Accountant of Gazprom Energo LLC (117647 Russia, Moscow, ext.ter.g. Yasenevo Municipal District, 125 Trade Union Street), postgraduate student of the State University of Land Management (15 Kazakova Street, Moscow, 105064 Russia), e-mail: kuzminova1@yandex.ru

Аннотация. В настоящее время на территории Российской Федерации довольно много недвижимого имущества находится в публичной

собственности. Есть среди этого имущества и земельные участки. Одной из востребованных форм управления таким имуществом является передача его в аренду. В процессе реализации договоров аренды земельных участков возникают вопросы, связанные с уплатой арендной платы. В ряде случаев договорные отношения отсутствуют по самым разным причинам, а пользование земельным участком продолжается, что является основанием для взыскания неосновательного обогащения. Такая ситуация может складываться исходя из окончания срока договора аренды и отсутствием его пролонгации, признания договора аренды незаключенным и т.д. Независимо от основания, по которому отсутствуют договорные отношения, использовать в дальнейшем земельный участок недопустимо, но по факту это имеет место быть. Поэтому важно исследовать и дать правовую оценку такому институту как «неосновательное обогащение». Исследование проводилось с применением методов сравнения, критического анализа, логики, обобщения и оценки. Результатом исследования являются предложения по усовершенствованию действующего законодательства, регулирующего институт неосновательного обогащения.

Abstract. Currently, quite a lot of real estate is publicly owned on the territory of the Russian Federation. There are also land plots among this property. One of the popular forms of management of such property is its lease. In the process of implementing land lease agreements, issues related to the payment of rent arise. In some cases, contractual relations are absent for a variety of reasons, and the use of the land continues, which is the basis for the recovery of unjustified enrichment. Such a situation may develop based on the expiration of the lease agreement and the absence of its prolongation, recognition of the lease agreement as not concluded, etc. Regardless of the reason for which there are no contractual relations, it is unacceptable to use the land plot in the future, but in fact this is the case. Therefore, it is important to investigate and give a legal assessment to such an institution as "unjustified enrichment". The study was conducted using methods

of comparison, critical analysis, logic, generalization and evaluation. The result of the study are proposals to improve the current legislation regulating the institution of unjustified enrichment.

Ключевые слова: взыскание, земельные участки, публичная собственность, платность землепользования, аренда, договор, стороны, суд, надлежащее исполнение обязанностей

Keywords: foreclosure, land plots, public property, payment for land use, lease, contract, parties, court, proper performance of duties

На территории Российской Федерации довольно много объектов недвижимого имущества находится в публичной собственности, управление которой осуществляется в самых разных формах, среди которых наиболее востребованной является передача такого имущества в аренду. В составе такого имущества мы выделим две группы, в одну из которых включим земельные участки, а во вторую земельные участки с расположенными на них объектами недвижимого имущества.

Обязательства, возникающие вследствие неосновательного обогащения (кондикционные обязательства) известны российскому гражданскому законодательству достаточно давно. В частности, им была посвящена глава XII Гражданского кодекса РСФСР 1922 года [1]. Как подчеркивает Ю.И.Шуплецова, обязательства из неосновательного обогащения и причинения вреда строились на тех же принципах, что и в настоящее время [27, с.125]. Важно отметить, что земля была объявлена достоянием государства, не могла быть предметом частного оборота, а владение ею допускалось только на правах пользования [27, с.115].

Гражданский кодекс РСФСР 1964 года также закреплял отдельную главу 42 которая была посвящена обязательствам, возникающим из неосновательного приобретения или сбережения имущества [2].

В настоящее время они регулируются главой 60 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ). В соответствии с п.1 ст.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 ст.1109 ГК РФ.

Такое подробное указание на нормы гражданского законодательства, как на правовую основу обязательств из неосновательного обогащения, преследует цель показать, что данные отношения рассматриваются нами с точки зрения гражданско-правовых правоотношений. Точное определение природы правоотношений является важным, поскольку ряд ученых выдвигают тезис о необходимости отказа от гражданско-правового регулирования лесных и земельных платежей, и переходу к публично-правовому регулированию [18, с.62; 32, с.28-32]. В целом признавая данную точку зрения обоснованной, мы все же вынуждены констатировать частичное несогласие с таким тезисом. Дело в том, что, рассматривая арендную плату за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, авторы указывают, что она носит публично-правовой характер, поскольку устанавливается нормативными актами и в конечном итоге поступает в бюджет, тем самым рассматривая арендную плату и иные платежи (полагаем что и неосновательное обогащение сюда же включается) как вид бюджетных доходов. Мы будем вести исследование из гражданско-правового характера исходя из того, что арендные отношения носят договорный характер. Таким образом, мы разделяем точку зрения В.Н.Лисицы о том, что природоресурсные платежи- доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по своей природе они являются вознаграждением, предоставляемым

арендатором-пользователем арендодателю – собственнику природных ресурсов, т.е. имеют гражданско-правовой характер [21, с.46].

Передача в аренду недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности, осуществляется на основании договора аренды, существенными условиями которого являются предмет и цена. Довольно часто встречаются случаи, когда арендная плата, по тем или иным причинам, не была уплачена арендатором или по каким-то причинам отсутствует договор аренды, тогда в этих случаях используют установленную законом возможность взыскать неосновательное обогащение.

По мнению А.В.Таталиной, в предмет доказывания при взыскании неосновательного обогащения в связи с внедоговорным использованием имущества входят:

- 1) факт получения ответчиком имущества, принадлежащего истцу,
- 2) факт пользования ответчиком этим имуществом,
- 3) размер неосновательного обогащения [28, с.42].

Данные обстоятельства, как отмечает указанный автор, должны быть доказаны в совокупности, поэтому отсутствие либо недоказанность одного из них влечет за собой отказ в удовлетворении иска [28, с.42]. В целом, не оспаривая точку зрения данного автора, все же считаем необходимым отметить, что, по нашему мнению, предмет доказывания заужен. Так, в него следует включить доказательства того, что истец имел право на законных основаниях передать ответчику такое имущество, поскольку если это имущество принадлежит ему на праве собственности, вопросов не возникает, но довольно часто органы власти передают в аренду земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. Кроме того, подлежит доказыванию и факт того, что ответчик пользовался имуществом истца без законных на то оснований. При начислении размера неосновательного обогащения, а также процентов за незаконное

использование чужих денежных средств (если такое требование в иске указано), доказыванию подлежит период, за который плата начисляется.

Для сравнения отметим, что в англо-американском праве применяется «пятиступенчатый анализ». В частности, для удовлетворения требований о взыскании неосновательного обогащения исследуются пять ступеней:

1. Имело ли место обогащение (понятие, состав и непосредственность обогащения),
2. Было ли обогащение за счет истца (соотношение обогащения ответчика и умаления имущественной сферы истца),
3. Является ли обогащение неосновательным? (теория сингулярных кондикций: поименованные основания неосновательности обогащения),
4. Признает ли закон право истца на реституцию? (наказуемость неосновательного обогащения),
5. Существуют ли законно признанные основания для уменьшения размера реституции или прекращения права истца на реституцию [20, с.83-94]?

В п.5 исследуются вопросы правомерности объекта договора, вопросы исковой давности, добросовестность приобретателя, является ли поведение истца справедливым и др.

Нам представляется данный перечень более полным, поскольку все вышеизложенные позиции исследуются и российской судебной практикой, которая будет проанализирована в данной статье.

В научной литературе выделяют два вида обязательств из неосновательного обогащения: а) обязательства вследствие неосновательного *приобретения* имущества (когда приобретается какое-либо имущественное право, включая право собственности) и б) обязательства вследствие неосновательного *сбережения* имущества (в этом случае объем имущества

остаётся прежним, хотя и должен был уменьшиться, если бы наступил юридический факт, породивший рассматриваемое обязательство) [24, с.88].

Кондикционные обязательства неоднократно были предметом доктринального исследования. Поскольку такие исследования проводились с разных точек зрения, то считаем возможным сформировать их некую классификацию.

Обогащение считается неосновательным, если оно приобретено без должного правового основания. В англо-американском праве должное правовое основание для обогащения может быть установлено либо законом (legislation), подзаконным актом (subordinate legislation), решением суда (court decision), действительным договором (valid contract), действительным дарением (valid gift), действительным наследованием (valid inheritance) и преддоговорным обязательством в силу promissory estoppel [6]. Следовательно, нарушение любого из вышеперечисленных оснований влечет за собой возможность взыскания неосновательного обогащения. Аналогичный подход можно встретить и в трудах российских ученых.

Так, А.В. Таталина выделяет неосновательное обогащение в виде платы за пользование имуществом при недействительности договора аренды [28, с.41-45]. В своем исследовании автор указывает на то обстоятельство, когда арендодатель не смог обеспечить арендатора возможностью пользоваться вещью в соответствии с ее назначением. При таких обстоятельствах, мы не можем согласиться, что речь идет о недействительности договора аренды, на наш взгляд здесь следует вести речь о недействительности сделки. Именно недействительности сделки, а не договора посвящены ст. 166, 167 ГК РФ. В некоторых случаях, целесообразно ставить вопрос о признании договора незаключенным.

Д.А. Тоточенко в своем исследовании, выделил четыре классификации споров, связанных с неосновательным обогащением при незаконном использовании земельных участков, а именно:

1. самовольных захват земельного участка и его использование без правовых оснований,
2. использование земельного участка по истечении договора аренды,
3. использование земельного участка, несмотря на вступившее в силу решение суда о его освобождении,
4. использование земельного участка без оформления арендных отношений собственником здания или сооружения [29, с.92].

На первый взгляд, неосновательное обогащение в виде платы за пользование имуществом при недействительности договора аренды очень схоже с использованием земельного участка, несмотря на вступившее решение суда о его освобождении. Однако, это разные позиции. Так, при недействительности договора аренды речь идет обо всем имуществе, а не конкретно земельных участков, т.е. разница заключается в объекте. Во втором случае, решение суда об освобождении земельного участка может быть применено в качестве последствия не только из недействительности договора аренды, но из любого другого, например освобождение земельного участка от самовольной постройки [13].

Мы же рассмотрим вопросы, связанные с неосновательным обогащением, когда собственник объекта недвижимого имущества передал его по договору аренды, указав, что в арендную плату не включается плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды. То есть речь идет о действующем договоре аренды недвижимого имущества. Это очень схоже с четвертой классификацией, предложенной Д.А.Тоточенко, но принципиальная разница заключается в том, что в данную группу автор включил передачу объекта недвижимого имущества в аренду с указанием арендной платы за него. По данному вопросу в дальнейшем судебной практикой была выработана четкая позиция о том, что установленная договором, арендная плата включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое здание [29, с.89].

Позиция судов по вопросу взыскания неосновательного обогащения, когда в договоре закреплено, что в нее не включена плата за землю прямо противоположная. Так, при разрешении дела о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами, исследовался договор аренды нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы и дополнительное соглашение к нему, в котором было указано, что в арендную плату не включены плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды или соответствующей долей в земельном участке, плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью, плата за предоставляемые коммунальные услуги [17]. Суд взыскал сумму неосновательного обогащения и проценты за пользование чужими денежными средствами. Примечательно то, что Департамент городского имущества города Москвы в иске просил взыскать неосновательное обогащение (и это требование было судом удовлетворено) за период с 2009 по 2021 год, т.е. за двенадцать лет.

Считаем важным для анализа данного вопроса, рассмотреть поведение сторон с точки зрения их виновности. Данная постановка вопроса изначально может показаться спорной, поскольку в соответствии с п.2 ст.1102 ГК РФ отношения вследствие неосновательного обогащения возникают между сторонами вне зависимости от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли. По мнению Г.В.Вердиян это означает, что при рассмотрении спора о взыскании неосновательного обогащения суды не должны учитывать, в частности, наличие вины обогатившегося лица (т.е. в его действиях при приобретении имущества отсутствовала та степень заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по условиям оборота) или же виновность (например, в форме неосторожности) в действиях потерпевшего [19, с.160].

Начнем с поведения арендатора, в частности, знал ли он, что оплата за земельный участок должна им оплачиваться помимо арендной платы за объект недвижимого имущества? Ответ положительный, поскольку в договоре четко указано, что арендная плата не включает в себя ряд платежей, включая за земельный участок. В соответствии с Земельным кодексом РФ (п.7. ст.1) [4] (далее по тексту ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата (п.1 ст.65 ЗК РФ). Однако об этом также знал и арендодатель, Департамент городского имущества города Москвы, который должен был в соответствии с п.п. 1 и 2 ст.652 ГК РФ одновременно с договором аренды здания или сооружения передать арендатору права на земельный участок, который необходим для использования вышеуказанной недвижимости, но он этого не сделал. Такое поведение арендодателя нельзя назвать неправомерным, поскольку он воспользовался нормами ст.654 ГК РФ [3], устанавливающей, что в арендную плату за недвижимость включается плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект недвижимости, если иное не предусмотрено законом или договором. Возможность использовать данную норму закреплена и в п.22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 г. №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [7].

В данном контексте нам представляется важным оценить поведение и арендодателя. Постановка данной задачи выбрана не случайно, поскольку в судебной практике присутствует отказ от взыскания неосновательного обогащения в связи с недобросовестным поведением арендодателя. Так, кассационная инстанция по делу №А08-5291/05-10 указала: поскольку суд усмотрел в действиях истца умышленное установление в договоре арендной платы в размере менее фактически уплачиваемой за аналогичные помещения с целью получения ее в большем размере путем обращения с настоящим

иском, в иске о взыскании неосновательного обогащения правомерно отказано [14]. Здесь необходимо сделать небольшую ремарку: в приведенном примере сторонами дела являются два предпринимателя, но поскольку вопрос о добросовестности поведения сторон является общим, считаем возможным использовать вывод кассационной инстанции и в том случае, когда истцом является орган власти.

Также нам представляется важным понимать, если бы арендодатель вел себя добросовестно, то должен ли он был заключить договор аренды с арендатором и в какой срок? Действующее сегодня гражданское законодательство такой обязанности не предусматривает в том числе для объектов недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности. Было бы логично, в том случае, когда арендная плата за земельный участок начисляется отдельно, все-таки заключать договор аренды земельного участка одновременно с договором аренды объекта недвижимого имущества. В качестве аргумента в пользу такого утверждения можно привести следующие примеры. Так, в указанном нами деле А40-44690/22-150-356, где суд взыскал неосновательное обогащение за пользование земельным участком за 12 лет, апелляционная инстанция решение отменила и направила дело на новое рассмотрение. Одним из доводов послужило заявление ответчика (арендатора) о применении срока исковой давности к данным правоотношениям продолжительностью в 3 года. Высока вероятность того, что при новом рассмотрении дела, суд взыщет неосновательное обогащение только за этот период, поскольку судебная практика по данному вопросу уже сформирована [9]. Более того, суд даже полностью отказывал в иске в связи с пропуском срока исковой давности [15]. Таким образом, суд может взыскать неосновательное обогащение за пользование земельным участком только за три года и проценты за пользование чужими денежными средствами.

Как подчеркивает О.А.Тарнавский [26, с.162], передача земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду является элементом управления. Следовательно, отсутствие своевременно заключенного договора аренды на пользование земельным участком, говорит в целом о неэффективном управлении недвижимым имуществом [25, с.430-433], находящимся в публичной собственности, что в частности ведет к потерям доходности соответствующего бюджета. Взыскание процентов за использование чужих денежных средств [10] никак не компенсирует недополученную арендную плату и взыскиваются они не за весь срок, а после предъявления должнику претензии [16; 12].

Возникает закономерный вопрос присутствует ли в таких отношениях вина арендодателя? С одной стороны, арендатор имел возможность обратиться либо к арендодателю, либо в случае его отказа в суд о понуждении к заключению договора аренды в целях законного использования земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости. Однако, арендодатель также знал, что передал объект недвижимости в аренду без земельного участка и тоже мог решить этот вопрос своевременно. В итоге такого поведения (бездействия) арендатор должен будет заплатить неосновательное обогащение и проценты за пользование чужими денежными средствами, а в результате бездействия арендодателя бюджет систематически не получал поступления от пользования природными ресурсами. Такое бездействие ставит под угрозу экономическую безопасность страны. В связи с чем, считаем, что необходимо повышать как эффективность управления имуществом, находящимся в публичной собственности, так и контроль за этим процессом.

Важность и необходимость контроля обусловлена не только тем, что сдаются в аренду объекты недвижимого имущества, находящиеся в публичной собственности без надлежащего оформления земельных участков,

необходимых для их использования, но это же наблюдается и при продаже такого имущества [11; 31].

Все вышеизложенное было посвящено неосновательному обогащению арендатора, однако для всестороннего рассмотрения вопроса целесообразно подчеркнуть, что и арендодатель может незаконно сберечь средства за счет арендатора. В качестве примера можно назвать случаи, когда: арендатор производил оплату за пользование арендованным имуществом в большем размере, чем это предусмотрено договором аренды; арендатор с ведома арендодателя произвел затраты на проведение ремонта, который должен производить сам арендодатель. В некоторых случаях, это может быть оплата в большем размере, чем предусмотрено нормативными правовыми актами. Например, оплата теплоснабжающей (теплосетевой) организации по договору аренды земельного участка за размещение объектов теплоснабжения в размере большем, чем это предусмотрено Приказом Минэкономразвития от 23.04.2013 г. №217 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод» [5] и др [22, с.88-93]. В приведенных примерах неосновательное обогащение взыскивается по общим правилам.

Однако в литературе дискуссионным остается вопрос о так называемом «навязанном неосновательном обогащении». Речь идет о случаях, когда арендатор помимо воли арендодателя оказал ему какую-то услугу или выполнил какую-то работу (например, провел на земельном участке рекультивацию). В таком случае, следует согласиться с мнением Д.В.Федотова о том, что основным недостатком современного правового регулирования неосновательного обогащения применительно к навязанному обогащению является игнорирование воли обогатившегося при получении им

неосновательного обогащения [30, с.160-167]. В приведенном утверждении автор говорит о необходимости учитывать волю обогатившегося, что нами рассматривается как необходимость учитывать добросовестность поведения, только теперь не арендодателя, а арендатора. Данное утверждение основано на нашем согласии с С.А.Мосиным, который определяет конституционную презумпцию добросовестности субъектов правоотношений в целом как косвенно закрепленное в нормах права предложение, при котором субъекты правоотношений считаются добросовестными в случае отсутствия с их стороны злоупотребления каким-либо правом при их участии в правоотношениях [23, с.38].

Исходя из этого, следует, что и в первом, и во втором случае, назрела необходимость оценивания добросовестности поведения участников арендных правоотношений при разрешении вопроса о взыскании неосновательного обогащения.

За пределами настоящего исследования остался вопрос размера неосновательного обогащения. Будучи ограниченными рамками настоящего исследования и объемностью данного вопроса, полагаем, что он заслуживает самостоятельного рассмотрения. Общее же правило начисления неосновательного обогащения предусматривает два способа определения его размера. Первый способ предусматривает расчет исходя из суммы, соответствующей размеру арендной платы и второй способ в сумме рыночной стоимости, которая взимается за аренду аналогичного имущества.

На основании вышеизложенного, считаем возможным:

1. Классифицировать взыскание неосновательного обогащения за использование земельного участка, которое возможно при:

а) при признании сделки (купли-продажи, мены, дарения, аренды и др.) земельного участка (или объекта недвижимости и земельного участка) недействительной и продолжении его использования после вступления решения суда в силу;

б) при признании судом в отношении земельного участка договора незаключенным;

в) при использовании земельного участка по истечении договора аренды;

г) при использовании земельного участка несмотря на вступившее в силу решение суда о его освобождении;

д) использовании земельного участка без оформления арендных отношений собственником здания или сооружения.

2. В предмет доказывания по делам о взыскании неосновательного обогащения включить:

а) наличие у истца законных оснований, подтверждающих право истца на передачу недвижимого имущества (включая земельные участки) в аренду;

б) факт получения ответчиком имущества, принадлежащего истцу;

в) факт пользования ответчиком этим имуществом;

г) факт пользования ответчиком указанным имуществом без законных на то оснований;

д) размер неосновательного обогащения;

е) период, за который начисляется неосновательное обогащение.

3. Давать оценку поведению истца с точки зрения его добросовестности при передаче недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности, без заключения договора аренды земельного участка, необходимого для использования такого имущества. Данный вывод основывается на том, что органы власти осуществляют публичную функцию и одновременно выступают как субъекты гражданского оборота, как сторона в договоре и как субъекты, наделенные законом правом издавать нормативные акты, закрепляющие ставки арендной платы или механизм их определения [8].

4. Если предложить, что недобросовестность поведения истца, установленная судом, при рассмотрении иска о взыскании неосновательного

обогащения за использование земельного участка, находящегося в публичной собственности, должна служить основанием для отказа во взыскании неосновательного обогащения и как следствие для отказа во взыскании процентов за использование чужих денежных средств и такая мера послужит стимулом органу власти для надлежащего исполнения ими обязанности по управлению недвижимым имуществом, находящимся в публичной собственности, что в конечном итоге будет способствовать своевременным поступлениям в бюджет платежей за пользование недвижимым имуществом и земельными участками, то такой подход вступит в противоречие с нормами о платности землепользования. Поэтому, на наш взгляд, недобросовестность истца в данном случае, должна являться основанием для отказа только во взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами. По нашему мнению, это будет справедливо, поскольку взыскание процентов – это уже гражданско-правовая ответственность, в то время как взыскание неосновательного обогащения предполагает восстановление имущественного положения потерпевшего.

5. В целях повышения эффективности управления недвижимым имуществом (в том числе и сдачи его в аренду), находящимся в публичной собственности, усилить меры прокурорского контроля в целях надлежащего исполнения органами власти своих обязанностей в бюджетной сфере.

6. В случае установления судом признаков «навязанного обогащения», необходимо давать оценку воли обогатившегося лица и добросовестности поведения лица, которое ставит вопрос о взыскании неосновательного обогащения.

Список источников

1. Гражданский кодекс РСФСР. Принят постановлением ВЦИК от 22 ноября 1922 года, введенный в действие с 1 января 1923 г. // <https://docs.cntd.ru/document/901808921> (дата обращения 25.04.2023 г.).

2. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964 года // <http://www.kremlin.ru/acts/bank/3/page/14> (дата обращения 25.04.2023 г.).
3. Гражданский кодекс РФ (часть 2) от 25 января 1996 г. №14-ФЗ // <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102039276> (дата обращения 28.04.2023 г.).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29.10.2001 г. №44., ст.4147.
5. Приказ Министерства экономического развития от 23.04.2013 г. №217 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод» // <https://base.garant.ru/70396960/> (дата обращения 01.05.2023 г.).
6. Restatement Third of the Law of Restitution and Unjust Enrichment, §1, Comment (b).
7. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52891/ (дата обращения 28.04.2023 г.).
8. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.12.2011 г. №9069/11 по делу №А76-37104/2009-21-1051/196-63-397 // Вестник ВАС РФ. 2012. №5.
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 г. №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» с изм., внесен. Постановлением Пленума от 07.02.2017 г. №6 // <https://www.vsrp.ru/documents/own/8453/> (дата обращения 28.04.2023 г.).
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации о сроках исковой давности»

Федерации об ответственности за нарушение обязательств» с изм. внесенными постановлением Пленума от 07.02.2017 г. №6 // <https://www.vsrfr.ru/documents/own/8478/> (дата обращения 28.04.2023 г.).

11. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда по проверке законности и обоснованности решения арбитражного суда от 11.03.2020 г. по делу № А55-33979/2018 // www.11aas.arbitr.ru (дата обращения 30.04.2023 г.).

12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 г. №18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства» // <https://www.vsrfr.ru/documents/own/30139/> (дата обращения 28.04.2023 г.). (см. пункт15).

13. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г. // <https://www.vsrfr.ru/documents/all/31768/> (дата обращения 25.04.2023 г.).

14. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 11.10.2006 г. №А 08-5291/05-10 // <https://base.garant.ru/6933420/> (дата обращения 29.04.2023 г.).

15. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 15.09.2015 по делу 311-10209/2015 // <https://base.garant.ru/137174131/> (дата обращения 28.04.2023 г.).

16. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2017 г. по делу №А66-13377/2026, оставлено в силе Определением Верховного Суда РФ от 07.07.2017 г. №307-ЭС17-5910 // <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-07062017-n-307-es17-5910-po-delu-n-a66-133772016/> (дата обращения 30.04.2023 г.).

17. Гражданское дело Арбитражного суда г.Москвы №А40-44690/22-150-356 по иску Департамента городского имущества города Москвы к ООО «Центр

информационных и образовательных технологий» о взыскании неосновательного обогащения и процентов // <http://www.msk.arbitr.ru>

18. Васильева Н.В. Природоресурсные платежи как вид бюджетных доходов // Актуальные проблемы российского права. 2016. 312 (73). с.55-62.

19. Вердян Г.В. Принцип добросовестности и правозащитная функция государства в гражданском праве Российской Федерации // Международный научный журнал «Верховенство права». 2016. №3. С.160.

20. Кристофер Осаке. Обязательства вследствие неосновательного обогащения в англо-американском праве: основополагающие принципы и правовая политика // Журнал российского права. 2005. №7. с.77-95.

21. Лисица В.Н. Платеж или налог за пользование природными ресурсами? // Юрист. 2004. №10. с.44-47.

22. Макарова Л.А., Невзгодина Е.Л. Неосновательное обогащение в арендных правоотношениях в сфере теплоснабжения // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2019. Т.16. №4. с.88-93. DOI 10.24147/1990-5173.2019.16(4). 88-93.

23. Мосин Н.А. Свойства конституционного принципа добросовестности субъектов правоотношений // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2023. Т.16. №1. с.27-45. DOI: 10.17323/2072-8166.2023.1.27.45.

24. Невзгодина Е.Л. Обязательства вследствие неосновательного обогащения // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2018. №4 (57.) с.88. DOI 10.25513/1990-5173.2018.4.86-91.

25. Позднякова Е.А. К вопросу о государственной форме собственности в российском законодательстве // Основные тенденции и перспективы развития современного права: Материалы ежегодной Международной научной конференции памяти профессора Феликса Михайловича Рудинского. 19 апреля 2018 года / Под общ.ред. д-ра юрид. наук. профессора Д.А.Пашенцева, М.: МГПУ, Белый Ветер, 2018. с.430-433.

26. Позднякова Е.А., Тарнавский О.А. Рассмотрение споров, вытекающих из земельных правоотношений. Практикум: учебное пособие. / Е.А.Позднякова, О.А.Тарнавский. М.: Инфра-М, 2023. 210с. DOI 10.12737/1870172.
27. Российское законодательство 1920-х годов. Монография. Под ред. д.ю.н., проф. Д.А.Пашенцева и к.э.н., доц. В.А.Селезнева. Глава 3. Поиск баланса публичного и частного в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года (автор Шуплецова Ю.И.). М.: Юрлитинформ. 2019. 456с.
28. Таталина А.В. Неосновательное обогащение в виде платы за пользование имуществом при недействительности договора аренды // Евразийская адвокатура. 2019. №6 (43). с.41-45.
29. Тоточенко Д.А. Споры, связанные с неосновательным обогащением при незаконном использовании земельных участков // Имущественные отношения. 2018. №3 (198). с.86-92.
30. Федотов Д.В. Проблема навязанного обогащения в гражданском праве // Российский юридический журнал. 2014. №3. с.160-167.
31. Экспертное заключение по запросу Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге от 15.03.2018 №Ж-253/19-0-1 // https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJRXIUFoewruFXg-SIdkFvUbMDwFUpHVBfdoBGHrx3ecvEt2_jCVhbPLSHujN96rpdUoR4nJa8cySm8KXbV3xyHfqIVFkSTO0y5rjTxADSaNzUv5WpplmbXZjwASWqn0lVmTQ-p-FOeow%3D%3D%3Fsign%3D2uaTOFBGNIaadhTzz83UDxZD041kCX3cB-ww7SM-f3I%3D&name=Уполномоченный%20по%20защите%20прав%20предпринимателей%20в%20Санкт-Петербурге.doc&nosw=1 (дата обращения 30.04.2023 г.).
32. Ялбулганов А.А. Неналоговые доходы в Российской Федерации: вопросы правового регулирования // Финансовое право. 2007. №5. С.28-32.

References

1. The Civil Code of the RSFSR. Adopted by the resolution of the Central Executive Committee of November 22, 1922, put into effect on January 1, 1923. // <https://docs.cntd.ru/document/901808921> (accessed 25.04.2023).
2. The Civil Code of the RSFSR of 11.06.1964 // <http://www.kremlin.ru/acts/bank/3/page/14> (date of appeal 25.04.2023).
3. The Civil Code of the Russian Federation (part 2) of January 25, 1996 No.14-FZ // <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102039276> (accessed 28.04.2023).
4. Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated 25.10.2001 // Collection of Legislation of the Russian Federation No. 44 dated 29.10.2001, Article 4147.
5. Order of the Ministry of Economic Development No. 217 dated 23.04.2013 "On Approval of the Rental Rate in Respect of Land Plots Owned by the Russian Federation and Provided (Occupied) for the placement of pipelines and other facilities used in the field of heat, water supply, sanitation and wastewater treatment" // <https://base.garant.ru/70396960/> (accessed 01.05.2023).
6. Restoration Third of the Law of Restoration and Unjust Enrichment, §1, Comment (b).
7. Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 03/24/2005 No. 11 "On some issues related to the application of land legislation" // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52891/ (accessed 28.04.2023).
8. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 06.12.2011 No. 9069/11 in case No. A76-37104/2009-21-1051/196-63-397 // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2012. No. 5.
9. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated 29.09.2015 No. 43 "On some issues related to the application of the Norms of the Civil Code of the Russian Federation on the Limitation period" with amendments, introduced. Resolution of the Plenum of 07.02.2017 No. 6 // <https://www.vsrfr.ru/documents/own/8453/> (accessed 28.04.2023).

10. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated 03/24/2016 No. 7 "On the Application by Courts of Certain Provisions of the Civil Code of the Russian Federation on liability for breach of Obligations" with amendments. as amended by the resolution of the Plenum of 07.02.2017 No. 6 // <https://www.vsrfr.ru/documents/own/8478> / (date of appeal 28.04.2023).

11. Resolution of the Eleventh Arbitration Court of Appeal on the legality and validity of the decision of the Arbitration Court of 11.03.2020 in case no. A55-33979/2018 // www.11aas.arbitr.ru (accessed 30.04.2023).

12. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 18 dated 06/22/2021 "On some issues of pre-trial settlement of disputes considered in civil and arbitration proceedings" // <https://www.vsrfr.ru/documents/own/30139> / (date of appeal 28.04.2023). (see item 15).

13. Review of judicial practice in cases related to unauthorized construction. Approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on November 16, 2022. // <https://www.vsrfr.ru/documents/all/31768> / (accessed 25.04.2023).

14. Resolution of the Federal Arbitration Court of the Central District of 11.10.2006 No. A 08-5291/05-10 // <https://base.garant.ru/6933420> / (date of appeal 29.04.2023).

15. Appeal ruling of the Chelyabinsk Regional Court of 15.09.2015 on the case 311-10209/2015 // <https://base.garant.ru/137174131> / (accessed 28.04.2023).

16. The Decision of the Fourteenth Arbitration Court of Appeal dated 23.03.2017 in case No. A66-13377/2026, upheld by the Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation dated 07.07.2017 No. 307-ES17-5910 // <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-07062017-n-307-es17-5910-po-delu-n-a66-133772016> / (accessed 30.04.2023).

17. Civil case of the Arbitration Court of Moscow No. A40-44690/22-150-356 according to the claim of the Department of Municipal Property of the city of

Moscow to LLC "Center for Information and Educational Technologies" on the recovery of unjustified enrichment and interest // <http://www.msk.arbitr.ru>

18. Vasilyeva N.V. Natural resource payments as a type of budget revenues // Actual problems of Russian law. 2016. 312 (73). pp.55-62.

19. Verdiyanyan G.V. The principle of good faith and the human rights function of the state in the civil law of the Russian Federation // International scientific Journal "The Rule of Law". 2016. No. 3. p.160.

20. Christopher Osakwe. Obligations due to unjustified enrichment in Anglo-American law: fundamental principles and legal policy // Journal of Russian Law. 2005. No.7. pp.77-95.

21. Lisitsa V.N. Payment or tax for the use of natural resources? // Lawyer. 2004. No.10. pp.44-47.

22. Makarova L.A., Nevzgodina E.L. Unjustified enrichment in rental legal relations in the field of heat supply // Bulletin of Omsk University. The series "Law". 2019. Vol.16. No. 4. pp.88-93. DOI 10.24147/1990-5173.2019.16(4). 88-93.

23. Mosin N.A. Properties of the constitutional principle of good faith of subjects of legal relations // Law. Journal of the Higher School of Economics. 2023. Vol.16. No.1. pp.27-45. DOI: 10.17323/2072-8166.2023.1.27.45.

24. Nevzgodina E.L. Obligations due to unjustified enrichment // Bulletin of Omsk University. The series "Law". 2018. No.4 (57.) p.88. DOI 10.25513/1990-5173.2018.4.86-91.

25. Pozdnyakova E.A. On the question of the state form of ownership in Russian legislation // Main trends and prospects for the development of modern law: Materials of the annual International Scientific Conference pamyati by Professor Felix Mikhailovich Rudinsky. April 19, 2018 / Under the general editorship of Dr. Yurid. sciences'. professors D.A.Pashentseva, M.: MSPU, White Wind, 2018. pp.430-433.

26. Pozdnyakova E.A., Tarnavsky O.A. Consideration of disputes arising from land legal relations. Workshop: textbook. / E.A.Pozdnyakova, O.A.Tarnavsky. M.: Infra-M, 2023. 210с. DOI 10.12737/1870172.

27. Russian lawmaking of the 1920s. Monograph. Edited by D.Yu.n., prof. D.A.Pashentsev and Ph.D. in Economics, Assoc. V.A.Seleznev. Chapter 3. The search for a balance of public and private in the Civil Code of the RSFSR of 1922 (author Shupletsova Yu.I.). M.: Yurlitinform. 2019. 456с.

28. Tatalina A.V. Unjustified enrichment in the form of payment for the use of property in case of invalidity of the lease agreement // Eurasian Advocacy. 2019. No. 6 (43). pp.41-45.

29. Totochenko D.A. Disputes related to unjustified enrichment in the illegal use of land plots // Property relations. 2018. No.3 (198). pp.86-92.

30. Fedotov D.V. The problem of imposed enrichment in civil law // Russian Law Journal. 2014. No. 3. pp.160-167.

31. Expert opinion at the request of the Commissioner for the Protection of the Rights of Entrepreneurs in St. Petersburg dated 03/15/2018 No. Zh-253/19-0-1 //

<https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya->

[browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJRXIUFoewruFXg-](https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJRXIUFoewruFXg-)

[SIdkFvUbMDwFUpHVBfdoBGHrx3ecvEt2_jCVhbPLSHujN96rpdUoR4nJa8cyS](https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-SIdkFvUbMDwFUpHVBfdoBGHrx3ecvEt2_jCVhbPLSHujN96rpdUoR4nJa8cyS)

[m8KXbV3xyHfqIVFkSTO0y5rjTxADSaNzUv5WpplmbXZjwASWqn0IVmTQ-p-](https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-m8KXbV3xyHfqIVFkSTO0y5rjTxADSaNzUv5WpplmbXZjwASWqn0IVmTQ-p-)

[FOeow%3D%3D%3Fsign%3D2uaTOFBGNIadhTzz83UDxZD041kCX3cB-](https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-FOeow%3D%3D%3Fsign%3D2uaTOFBGNIadhTzz83UDxZD041kCX3cB-)

[ww7SM-](https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-ww7SM-)

[f3I%3D&name=Уполномоченный%20по%20защите%20прав%20предпринимателей%20в%20Санкт-Петербурге.doc&nosw=1](https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-f3I%3D&name=Уполномоченный%20по%20защите%20прав%20предпринимателей%20в%20Санкт-Петербурге.doc&nosw=1) (accessed 30.04.2023).

32. Yalbulganov A.A. Non-tax incomes in the Russian Federation: issues of legal regulation // Financial law. 2007. No. 5. pp.28-32.

Для цитирования: Позднякова Е.А., Кузьминова О.И. Неосновательное обогащение как альтернатива арендной плате за земельные участки, находящиеся в публичной собственности // Московский экономический

Московский экономический журнал. № 5. 2023

Moscow economic journal. № 5. 2023

журнал. 2023. № 5. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-5-2023-47/>

© Позднякова Е.А., Кузьминова О.И., 2023. *Московский экономический журнал, 2023, № 5.*