



РЕСПУБЛИКА КРИМ  
РАДА МІНІСТРІВ

РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
СОВЕТ МИНИСТРОВ

КЪЫРЫМ  
ДЖУМХУРИЕТИ  
НАЗИРЛЕР ШУРАСЫ

проспект Кирова, 13,  
г. Симферополь, 295005

факс: 24-80-20  
e-mail: sovmin@rk.gov.ru

от 20.10.2016 № 1/0953/4670  
на № \_\_\_\_\_

Главам администраций  
городов и районов  
Республики Крым

В Рабочую группу по оказанию консультационно-методической помощи органам местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым при проведении практических семинаров в рамках проекта «День методической помощи в муниципальном образовании» поступают обращения от должностных лиц органов местного самоуправления о разъяснении порядка взыскания неосновательного обогащения за фактическое использование земельных участков на территории муниципальных образований Республики Крым (за самовольное занятие земельных участков).

Направляю в ваш адрес методические рекомендации по данному вопросу, в том числе образец соответствующего искового заявления.

Прошу глав районных администраций довести прилагаемые разъяснения до сведения председателей сельских советов – глав администраций сельских поселений, глав администраций городских поселений.

Приложение: на 11 л.

**Заместитель Председателя  
Совета министров Республики Крым –  
руководитель Аппарата Совета министров  
Республики Крым, председатель Рабочей  
группы по оказанию консультационно-  
методической помощи органам местного  
самоуправления муниципальных  
образований в Республике Крым**

**Л. ОПАНАСЮК**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ВЗЫСКАНИЮ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО ОБОГАЩЕНИЯ  
ЗА ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ  
ОБРАЗОВАНИЙ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ  
(ЗА САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)**

В соответствии с основной концепцией главы 31 Налогового кодекса Российской Федерации фактическое землепользование не является основанием для признания лиц, осуществляющих фактическое землепользование, налогоплательщиками и доначисления земельного налога.

Вместе с тем в Республике Крым сложилась ситуация, при которой значительное количество физических лиц-предпринимателей и юридических лиц, не имеющих правоустанавливающих документов на земельные участки, осуществляют хозяйственную деятельность на таких земельных участках, то есть осуществляют фактическое землепользование без уплаты земельного налога либо арендной платы.

Указанная ситуация приводит к значительным потерям бюджетов муниципальных образований, поскольку земельный налог является местным налогом.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 названного Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе праве безвозмездного срочного пользования, или переданных им по договору аренды.

Таким образом, землепользование всегда должно быть правомерным, то есть основываться на каком-либо праве.

Статьей 390 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в силу статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется в отношении каждого земельного

участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В силу положений статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщики – организации и индивидуальные предприниматели определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра.

Согласно пункту 8 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации до 1 января года, следующего за годом утверждения на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя результатов массовой кадастровой оценки земельных участков, налоговая база в отношении земельных участков, расположенных на территориях указанных субъектов Российской Федерации, определяется на основе нормативной цены земли, установленной на 1 января соответствующего налогового периода органами исполнительной власти Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 54 разъяснено, что плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Поэтому обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Согласно сложившейся судебной практике в Российской Федерации обязанность уплачивать земельный налог возникает только у того лица, у которого имеется регистрация за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть с момента внесения записи в реестр, а объект налогообложения возникает только тогда, когда конкретный земельный участок будет сформирован.

В соответствии со статьёй 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие право собственности, право пользования, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым, если иное не предусмотрено статьёй 12.2 указанного Федерального

конституционного закона, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок влечет административную ответственность, предусмотренную статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В Российской Федерации существует правовой механизм восполнения потерь бюджета от неуплаты налога на землю и арендной платы лицами, осуществляющими землепользование без правоустанавливающих документов на земельные участки (фактическое землепользование).

Согласно правовой позиции Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 15.11.2011 № 8251/11, основания для начисления земельного налога отсутствуют, если за налогоплательщиком в установленном порядке не зарегистрировано право собственности, постоянного бессрочного пользования на земельный участок. В таком случае имеет место фактическое пользование земельным участком, не принадлежащим ему на каком-либо праве, что является основанием для взыскания не земельного налога, а неосновательного обогащения по требованию собственника земельного участка.

Так, существует обширная судебная практика по вопросу взыскания с недобросовестного землепользователя неосновательного обогащения за фактическое землепользование.

Действия муниципального образования как собственника земельных участков должны быть направлены на защиту нарушаемых прав муниципального образования путем обращения в суд к землепользователям с требованием о взыскании неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка.

При фактическом использовании лицом земельного участка без наличия на то законных оснований у такого землепользователя возникает неосновательное обогащение ввиду неуплаты установленных законом платежей, а именно: земельного налога или арендной платы. Размер неосновательного обогащения определяется исходя из суммы подлежащих уплате земельного налога или арендных платежей, которые землепользователь при нормальном течении гражданских правоотношений обязан уплатить в силу платности использования земли.

Срок исковой давности, подлежащий применению к требованиям о взыскании неосновательного обогащения, составляет три года (общий срок исковой давности) в соответствии со статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В результате проведенного анализа судебной практики и на основании положений земельного и гражданского законодательства предлагается следующая процедура деятельности соответствующего муниципального образования Республики Крым по взысканию сумм неосновательного

обогащения за самовольное занятие земельных участков (фактическое землепользование).

1. Истцом по указанной категории дел является соответствующий муниципальный орган, осуществляющий функции по распоряжению земельными участками либо соответствующий орган местного самоуправления (статья 125 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пункт 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации).

2. Исковые требования подлежат заявлению на основании статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 395, 1102, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 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.

Указанные правила применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Согласно статье 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае невозможности возвратить в натуре неосновательно полученное или сбереженное имущество приобретатель должен возместить потерпевшему действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, если приобретатель не возместил его стоимость немедленно после того, как узнал о неосновательности обогащения.

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 соответствии со статьёй 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 Гражданского кодекса Российской Федерации) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Согласно статье 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующими в месте жительства кредитора или, если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения, опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 13, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14 от 08.10.1998 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» при расчете подлежащих уплате годовых процентов по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации число дней в году (месяце) принимается равным соответственно 360 и 30 дням, если иное не установлено соглашением сторон, обязательными для сторон правилами, а также обычаями делового оборота.

3. Предметом иска является требование о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком без законных на то оснований и оплаты, процентов за пользование чужими денежными средствами. Одновременно предметом иска может являться требование об освобождении земельного участка.

4. В круг фактов, подлежащих доказыванию, входят: факт пользования ответчиком имуществом (земельным участком), факт неосновательного обогащения и его размер. Доказательством факта пользования земельным участком может являться размещение на нем здания, сооружения, и тому подобное, принадлежащего ответчику.

Данный факт может быть установлен и зафиксирован посредством проведения государственного или муниципального земельного контроля.

Государственный земельный контроль осуществляется Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, иными органами в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре».

Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления городского округа, муниципального района,

городских и сельских поселений в соответствии со статьёй 72 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

5. При определении платы за пользование земельным участком имеет значение его площадь, которую необходимо определить в установленном законодательством порядке.

6. К исковому заявлению необходимо приложить соответствующий расчет суммы исковых требований.

При расчете суммы неосновательного обогащения на основе земельного налога или арендной платы следует учитывать особенности правового статуса лица, допустившего самовольное занятие земельного участка (ответчика по делу), а именно: является ли данное лицо государственным или муниципальным учреждением, либо таким лицом является государственное или муниципальное предприятие, физическое лицо-предприниматель, хозяйственное общество.

7. Необходимо принять меры по привлечению виновного лица к административной ответственности за самовольное занятие земельного участка в соответствии со статьёй 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

8. Обращение в суд общей юрисдикции либо в соответствующий арбитражный суд (в зависимости от установленной подведомственности дел) с иском о возмещении неосновательного обогащения, либо о возмещении неосновательного обогащения.

9. Вопрос об уплате государственной пошлины при обращении с соответствующим иском в суд разрешается в соответствии с главой 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации.

## Приложение к Методическим рекомендациям

### Примерная форма искового заявления

Наименование суда, его адрес

Истец: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

#### об освобождении земельного участка и (или) взыскании неосновательного обогащения

В результате проведения мероприятий по контролю за использованием земельных участков на территории \_\_\_\_\_  
(наименование муниципального образования)

был установлен факт самовольного занятия \_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица, Ф.И.О. гражданина-предпринимателя)

земельного \_\_\_\_\_ участка площадью \_\_\_\_\_,  
расположенного \_\_\_\_\_.

**В случае, если право муниципальной собственности на земельный участок зарегистрировано, необходимо указать кадастровый номер земельного участка и реквизиты свидетельства о государственной регистрации права.**

Самовольное занятие земельного участка подтверждается следующим: \_\_\_\_\_.  
(указывается подробное описание характера нарушения из материалов земельного контроля)



Если на самовольно занятом земельном участке расположен объект недвижимости, принадлежащий ответчику на каком-либо праве, то указывается следующее:

Расположенный на данном земельном участке объект недвижимости, а именно: \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м по адресу: \_\_\_\_\_ принадлежит \_\_\_\_\_ на праве \_\_\_\_\_, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от \_\_\_\_\_.

В соответствии со статьёй 25 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно статье 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение установлены статьёй 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

С момента регистрации права \_\_\_\_\_ на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, ответчик признается фактическим пользователем земельного участка, несмотря на отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок.

Отсутствие у ответчика правоустанавливающих документов на землю не исключает возмездности пользования земельным участком под принадлежащим ответчику на праве \_\_\_\_\_ недвижимым имуществом и, следовательно, не освобождает ответчика от обязанности произвести оплату за такое пользование.

В результате самовольного занятия земельного участка нарушены имущественные права и законные интересы \_\_\_\_\_,

(наименование муниципального образования)

в бюджет которого поступает плата за использование земельными участками.

В соответствии со статьёй 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 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 названного Кодекса.

Указанные правила применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Согласно статье 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 соответствии со статьёй 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 Гражданского кодекса Российской Федерации) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Согласно статье 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующими в месте жительства кредитора или, если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения, опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Основанием для начисления процентов в силу статей 395, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации является факт пользования чужими денежными средствами и осведомленность приобретателя – ответчика по делу о неосновательности своего обогащения.

В настоящее время плата за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности \_\_\_\_\_, (наименование муниципального образования)

определяется по формуле, предусмотренной \_\_\_\_\_. (указываются нормы правового акта, устанавливающего земельный налог или арендную плату за соответствующий земельный участок)

Согласно прилагаемому расчету месячный размер платы

\_\_\_\_\_ (указывается вид платежа: земельный налог или арендная плата)

за земельный участок составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Таким образом, за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ размер неосновательно сбереженных денежных средств в виде \_\_\_\_\_ (указывается вид платежа: земельный налог или арендная плата)

за пользование ответчиком земельным участком составляет \_\_\_\_\_ рублей.

**Если заявляется требование об освобождении самовольно занятого земельного участка, то указывается следующее:**

**В соответствии со статьёй 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.**

**Согласно статье 62 Земельного кодекса Российской Федерации убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).**

**Согласно статье 76 Земельного кодекса Российской Федерации юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.**

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 60, 62, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 395, 1102, 1105, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец

### ПРОСИТ СУД:

1. Взыскать с \_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица, Ф.И.О. гражданина-предпринимателя)

в пользу \_\_\_\_\_  
(наименование муниципального образования)

денежные средства неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком площадью \_\_\_\_\_, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_ (в случае наличия кадастрового номера у земельного участка следует указать кадастровый номер) в сумме \_\_\_\_\_ рублей.

2. Обязать \_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица, Ф.И.О. гражданина-предпринимателя)

освободить самовольно занятый земельный участок площадью \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_.

**Приложение:**

Дата

Подпись