Исх. № 18-03 от 24.07.2023 **Кому:** ООО "Общество"

111024, г. Замечательный, ш. Энтузиастов, д. 4 стр. 7

**От кого:** ООО «Ppt.ru»

**Г.** Замечательный, пр. Правды д.1

**Претензия**

**о взыскании неосновательного обогащения**

**1. Фактические обстоятельства**

17 февраля 2023 г. между обществом с ограниченной ответственностью "Ppt.ru" (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Общество»(арендатор) был подписан договор аренды земельного участка N 4916-з с кадастровым номером 11:23:012345:7, общей площадью 1 740 кв. м, расположенного по адресу: г. Энск, Магистральный проезд, участок 2 (далее - договор аренды земельного участка N 4916-з).

17 февраля 2023 г. ООО "Ppt.ru" и ООО «Общество»подписали акт приема-передачи земельного участка, в соответствии с которым арендодатель передал, а арендатор принял во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 11:23:012345:7, общей площадью 1 740 кв. м, расположенного по адресу: г. Энск, Магистральный проезд, участок 2.

Платежи по договору аренды земельного участка N 4916-з от ООО «Общество» к ООО "Ppt.ru" не поступали.

5 июня 2023 г. решением Арбитражного суда Нижегородской области по делу N А43-45170/2023 по иску ООО "Ppt.ru" к ООО «Общество»признан недействительным договор аренды земельного участка N 4916-з и применены последствия его недействительности в виде обязанности ответчика возвратить истцу по акту приема-передачи земельный участок в десятидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

По истечении месяца данное решение вступило в законную силу (ч. 1 ст. 180 АПК РФ).

До настоящего времени ООО «Общество»не возвратило земельный участок и пользование землей не оплачивает в нарушение принципа платности землепользования в Российской Федерации. При этом у ООО «Общество»отсутствуют правовые основания для использования земельного участка, поскольку договорные отношения отсутствуют в связи с недействительностью договора аренды земельного участка N 4916-з.

Вследствие этого ООО «Общество»сберегает денежные средства в виде арендной платы.

**2. Правовые основания претензионных требований**

Согласно ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также вследствие неосновательного обогащения.

В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе когда полученное выражается в пользовании имуществом) - возместить его стоимость, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.

В п. 80 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 (далее - Постановление N 25) пояснено, что по смыслу п. 2 ст. 167 ГК РФ взаимные предоставления по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считаются равными, пока не доказано иное. При удовлетворении требования одной стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу последней всего, что получила первая сторона, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.

В п. 82 Постановления N 25 разъяснено, что в случае недействительности договора, по которому полученное одной из сторон выражалось во временном возмездном пользовании индивидуально-определенной вещью, эта сторона возмещает стоимость пользования другой стороне, если оно не было оплачено ранее (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

Одним из основных принципов земельного законодательства Российской Федерации является принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (пп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В результате исполнения недействительной сделки ООО «Общество»с 17 февраля 2023 г. фактически пользуется предоставленным ему в аренду земельным участком, в связи с чем обязано возместить ООО "Ppt.ru" как собственнику земельного участка стоимость этого пользования в денежной форме.

Согласно ст. 1103 ГК РФ о соотношении требований о возврате неосновательного обогащения с другими требованиями о защите гражданских прав по общему правилу нормы об обязательствах вследствие неосновательного обогащения применяются также к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке.

В силу 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). Правила о неосновательном обогащении применяются независимо от того, явилось оно результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

**3. Расчет суммы неосновательного обогащения**

Размер неосновательного обогащения ООО «Общество»исчисляется исходя из нижеуказанного:

* как следует из результатов оценки, проведенной экспертом (оценщиком) Орловым Р.Р. по заказу ООО "Ppt.ru", рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за 1 кв. м земельного участка с кадастровым номером 11:23:012345:7 за период с 17 февраля по июль 2023 г. составляет 40 руб. 90 коп., включая НДС 20%. С учетом площади участка (1 740 кв. м) размер платы за весь участок равен 71 166 руб. в месяц, включая НДС 20%;
* за период с 17 февраля по 24 июля 2023 г. ООО «Общество»пользовалось земельным участком 4 полных месяца и 2 неполных (февраль и июль 2023 г.);
* плата за полные календарные месяцы составляет: 4 мес. x 71 166 руб. = 284 664 руб., включая НДС 20%;
* плата за неполные календарные месяцы рассчитывается исходя из фактического количества дней, когда земельный участок находился у ООО "Выставочный центр "Гамма". Плата за этот период определяется путем деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в данном месяце и умножения полученной суммы на фактическое количество дней, когда земельный участок находился у ООО "Выставочный центр "Гамма";
* в феврале 2023 г. фактическое количество дней, когда земельный участок находился у ООО "Выставочный центр "Гамма", составляет 12 дней (с 17 февраля по 28 февраля 2023 г.);
* в июле 2023 г. фактическое количество дней, когда земельный участок находился у ООО "Выставочный центр "Гамма", составляет 24 дня (с 1 июля по 24 июля 2023 г.);
* плата за февраль 2023 г. составляет: 71 166 руб. / 28 дн. x 12 дн. = 30 499 руб. 71 коп., включая НДС 20%;
* плата за июль 2023 г. составляет: 71 166 руб. / 31 дн. x 24 дн. = 55 096 руб. 26 коп., включая НДС 20%.

Исходя из изложенного размер неосновательного обогащения ООО «Общество»по состоянию на 24 июля 2023 г. составляет: 284 664 руб. + 30 499 руб. 71 коп. + 55 096 руб. 26 коп. = 370 259 руб. 97 коп. (включая НДС 20%).

**4. Требование**

На основании изложенного прошу в срок до 25 августа 2023 г. перечислить денежные средства в счет возмещения стоимости неосновательного обогащения в размере 370 259 (триста семьдесят тысяч двести пятьдесят девять) руб. 97 коп. по следующим реквизитам:

ИНН/КПП 2234567891/223456789

Р/с 40702810190388912345

в ПАО Сбербанк, г. Москва

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

В противном случае ООО "Ppt.ru" будет вынуждено обратиться в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими средствами (ст. 395, п. 2 ст. 1107 ГК РФ) с отнесением судебных расходов на счет ООО "Выставочный центр "Гамма".

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копия договора аренды земельного участка N 4916-з от 17.02.2023.
2. Копия акта приема-передачи земельного участка от 17.02.2023.
3. Копия решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу N А43-45170/2023 от 05.06.2023.
4. Копия отчета оценщика Орлова Р.Р. N 01/2023-З/НН от 21.07.2023.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Директор ООО "Ppt.ru" |  |  |  |
|  | (подпись) |  |

|  |
| --- |
| ***Примечание:****Подписать претензию должен руководитель или уполномоченный представитель потерпевшего. Если претензию подписывает лицо по доверенности, укажите реквизиты доверенности. Также рекомендуем приложить к претензии ее копию.* |