



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Хохрякова д.77, г.Тюмень, 625052, тел (3452) 25-81-13, ф.(3452) 45-02-07, <http://tumen.arbitr.ru>, E-mail: info@tumen.arbitr.ru

И М Е Н Е М Р О С С И Й С К О Й Ф Е Д Е Р А Ц И И Р Е Ш Е Н И Е

г. Тюмень
03 сентября 2015 года

Дело № А70-10104/2015

**Резолютивная часть решения объявлена 27 августа 2015 года.
Полный текст решения изготовлен 03 сентября 2015 года.**

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи Голощапова М.В., при ведении протокола секретарем судебного заседания Пигиной Н.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании дело, возбужденное по иску Департамента имущественных отношений Администрации города Тюмени к Индивидуальному предпринимателю Муликаевой Анастасии Маратовне об изменении условий договора, при участии в судебном заседании представителей:
от истца: Галимуллин И.М. по доверенности № 62 от 12 августа 2015 года, по служебному удостоверению № 2261-14,
от ответчика: Халиков И.Р. по доверенности от 23 июня 2015 года, личность удостоверена паспортом гражданина РФ,
установил:

Департамент имущественных отношений Администрации города Тюмени (ИНН 7201000204, ОГРН 1027200867231, далее – истец) обратился в Арбитражный суд Тюменской области с иском к Индивидуальному предпринимателю Муликаевой Анастасии Маратовне (ИНН 723000705294, ОГРН 312723204100082, далее - ответчик) о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения (строения) от 21 марта 2014 года № 031430541.

В предварительном судебном заседании представитель истца поддержал заявленные исковые требования согласно исковому заявлению.

Представитель ответчика требования истца не признал согласно отзыву.

В предварительном судебном заседании дополнительных доказательств не представлено. Ходатайств, направленных на подготовку дела к судебному разбирательству, не заявлено.

Суд признал дело подготовленным к судебному разбирательству.

Согласно части 4 статьи 137 АПК РФ, если в предварительном судебном заседании присутствуют лица, участвующие в деле, либо лица, участвующие в деле, отсутствуют в предварительном судебном заседании, но они извещены о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия и ими не были заявлены возражения относительно рассмотрения дела в их отсутствие, суд вправе завершить предварительное судебное заседание и открыть судебное заседание в первой инстанции, за исключением случая, если в соответствии с настоящим Кодексом требуется коллегиальное рассмотрение данного дела.

Суд завершил предварительное судебное заседание и открыл судебное заседание в арбитражном суде первой инстанции.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные исковые требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении, ходатайствовал об отложении судебного заседания в целях подготовки возражений на отзыв.

Представитель ответчика возражает против отложения судебного разбирательства.

Судом установлено, что согласно отметки на отзыве ответчика, указанный отзыв получен истцом 19 августа 2015 года.

Суд считает, что у истца имелось достаточно времени для подготовки возражений, в случае их наличия, в связи с чем, ходатайство об отложении рассмотрения дела судом отклоняется.

При этом, суд отмечает, что возражения могут быть заявлены устно при рассмотрении дела.

Исковые требования со ссылками на ст. 450, 452, 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), ст. 1, 65 Земельного Кодекса мотивированы обязанностью истца по заключению дополнительного соглашения о предоставлении ему в пользование земельного участка, на котором располагается арендуемое помещение.

Ответчик в отзыве на исковое заявление пояснил, что у него в силу закона и договора отсутствует обязанность по заключению дополнительного соглашения, земельный участок передается ему в пользование одновременно с арендованным имуществом, в арендную плату включена плата за земельный участок; ходатайствовал о взыскании судебных расходов в размере 30 000 рублей.

Заслушав объяснения представителей истца, ответчика, исследовав письменные доказательства, суд считает, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно материалам дела 21 марта 2014 года между Департаментом имущественных отношений Администрации города Тюмени (Арендодатель), муниципальным казенным учреждением «Тюменского городского имущественное казначейство» (Балансодержатель) и ответчиком – Арендатором, был заключен договор аренды нежилого помещения (строения) № 031430541 (далее - Договор), в соответствии с которым Арендодатель и Балансодержатель передают Арендатору во временное пользование помещение в целях размещения кафе (л.д.11-19).

Согласно п.1.2 Договора предметом договора является нежилое 1-этажное строение, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Ватутина, 19а, строение 1 площадью 317, 2 кв.м.

Согласно пункту 1.3 Договор действует с даты передачи по акту приема - передачи сроком на 5 лет.

11 марта 2014 года имущество передано ответчику по акту приема – передачи нежилого помещения (л.д.18).

Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 10 апреля 2014 года.

Согласно свидетельству о государственной регистрации от 07 сентября 2009 года указанное имущество находится в собственности муниципального образования городской округ город Тюмень, кадастровый (или условный) номер: 72-72-01/251/2009-450 (л.д.34).

Права на земельный участок ответчиком не оформлены, договор аренды земельного участка с кадастровым номером 72-72-01/251/2009-450 не заключен.

Уведомлением от 18 декабря 2014 года истец обратился к ответчику с предложением о заключении дополнительного соглашения к Договору в части возложения на ответчика обязанности по обращению в департамент земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени с заявлением о предоставлении во владение и (или) пользование земельного участка, на котором расположено арендованное строение (л.д.35).

10 апреля 2015 года истец вновь обратился к ответчику с письмом № 44-07-169/5 (л.д.37-41).

Ответчик дополнительное соглашение не подписал.

Поскольку в связи с заключением договора аренды нежилого помещения ответчик права на земельный участок, на котором располагается помещение, не оформил, истец обратился в суд с настоящим иском заявлением.

В соответствии с п.2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с п.1 ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за

использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

При этом подпунктом 5 части 1 статьи 1 ЗК РФ определён правовой принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В п. 1 ст. 652 ГК РФ установлено, что по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

В соответствии с п. 2 ст. 652 ГК РФ в случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Как разъяснено в пункте 22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно статье 652 ГК РФ, если договором аренды здания или сооружения арендодателем, являющимся собственником земельного участка, не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к последнему переходит на срок аренды недвижимости право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования по назначению.

Отсутствие в таком договоре условий об аренде земельного участка не может служить основанием для признания его недействительным.

При указанных обстоятельствах арендатор не вправе требовать в судебном порядке заключения с ним договора аренды земельного участка. Он может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием или сооружением, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости.

Вопросы арендной платы за пользование земельным участком в данном случае решаются с учетом положений пункта 2 статьи 654 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 654 ГК РФ установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

Судом установлено, что согласно предмету Договора, разделу 4 Договора право на земельный участок, занятый арендуемым помещением не определено. Следовательно, исходя из изложенных норм, ответчику на срок аренды недвижимости переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята арендуемым имуществом.

При этом обязанность ответчика по заключению дополнительного соглашения в отношении земельного участка, занятого арендованным имуществом, действующим законодательством не предусмотрена.

Кроме того, учитывая, что сторонами в договоре не установлено иное, как в силу закона, так и в силу вышеприведённых разъяснений Пленума ВАС РФ арендная плата за пользование зданием включает в себя одновременно и арендную плату за пользование земельным участком.

На основании изложенного заявленные иски удовлетворению не подлежат, поскольку не соответствуют требованиям закона и заключенного сторонами Договора.

Ответчик просит суд взыскать с истца судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 рублей.

Согласно ст. 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела в суде.

В соответствии со ст. 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям,

переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Согласно ч. 1,2 ст. 110 АПК РФ расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Согласно п. 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» при определении разумных расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности: нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг, время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость оплаты услуг адвокатов; имеющиеся сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг, продолжительность рассмотрения и сложность дела.

В соответствии с разъяснениями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данными в п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.12.2007 г. № 121, ответчик, требующий возмещения судебных расходов, обязан доказать размер данных расходов и факт их выплаты, а истец вправе доказывать их чрезмерность.

В обоснование несения судебных расходов ответчик представил в материалы судебного дела копию договора о возмездном оказании юридических услуг № 33/08 от 11 августа 2015 года, копию расходного кассового ордера. Таким образом, суд считает доказанным факт несения ответчиком судебных расходов на оплату услуг представителя на сумму 30 000 рублей.

Доводов о чрезмерности таких расходов, учитывая, что ходатайство о возмещении судебных расходов получено истцом также 19 августа 2015 года, истцом не представлено.

На основании изложенного требования ответчика о взыскании с истца судебных расходов на оплату услуг представителя подлежат удовлетворению в размере 30 000 рублей.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ, ст. 333. 37 Налогового кодекса Российской Федерации, учитывая, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины, государственная пошлина с ответчика в доход федерального бюджета взысканию не подлежит.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с Департамента имущественных отношений Администрации города Тюмени в пользу Индивидуального предпринимателя Муликаевой Анастасии Маратовны 30 000 рублей расходов по оплате услуг представителя.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Восьмой арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

М.В. Голощанов