



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
07 августа 2015 года

Дело № А70-6576/2015

Резолютивная часть решения объявлена 06.08.2015г.
Решение в полном объеме изготовлено 07.08.2015г.

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи Марковой Н.Л., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Баталиной Е.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску от 08.05.2015 №27/33-15 Департамента земельных отношений и градостроительства администрации города Тюмени (ИНН 7202029213, ОГРН 1027200857980) (далее - истец) к ООО УК по УЖФ «Заря» (ИНН 7202151284, ОГРН 1067203332074) (далее - ответчик) о взыскании неосновательного обогащения,

при участии:
от истца: не явился, извещен
от ответчика: Халиков И.Р., доверенность от 04.08.2015 №б/н
слушатель: Поливода А.А., паспорт

установил:

Департамент земельных отношений и градостроительства администрации города Тюмени 28.05.2015 обратился в Арбитражный суд Тюменской области с иском о взыскании неосновательного обогащения в размере 712089,94 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 74760,57 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемыми по ставке рефинансирования ЦБ РФ 8,25% на сумму 712089,94 рублей с 01.05.2015 до даты фактического исполнения решения.

Ответчик требования истца оспорил.

Ответчик 22.06.2015 заявил ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы по вопросу определения площади земельного участка с кадастровым номером 72:23:0102003:0446 с адресным описанием: г.Тюмень, ул.Щербакова, 119, необходимой для использования нежилых зданий: нежилое 1-эт. Кирпичное строение, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул.Щербакова, д.119, площадью 323,9 кв.м. и нежилое 1-эт. Кирпичное строение, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул.Щербакова, д.119, строение 1 в соответствии с градостроительным зонированием. В качестве экспертной организации предложено ООО «Тюменские землемеры» (г.Тюмень, ул.Широтная, 29-83).

От истца 17.07.2015 поступило дополнение к исковому заявлению, согласно которому истец произведя дополнительный расчет с учетом доли ответчика просит взыскать с него 466087,92 рублей неосновательного обогащения, 52375,26 рублей сумму процентов за пользование чужими денежными средствами, а также просит продолжить начислять проценты за пользование чужими денежными средствами, начиная с 01.05.2015 до даты фактического исполнения суда, по ставке рефинансирования Банка России 8,25% годовых на сумму 518463,18 рублей.

Дополнение к иску принято судом к рассмотрению в порядке ст.49 АПК РФ.

От ответчика 05.08.2015 поступил отзыв на иск с учетом его дополнения.

Истец, извещенный надлежащим образом о месте и времени проведения заседания (л.д.103,107) в заседании не явился.

В судебном заседании представитель ответчик поддержал доводы ответчика, изложенные в отзывах, а также заявил об отказе от ранее заявленного ходатайства о назначении по делу судебной экспертизы, о чем внесена запись в протокол судебного заседания (л.д.117).

Изучив материалы дела, всесторонне исследовав и оценив в совокупности доказательства по делу, суд считает, что исковые требования удовлетворению не подлежат по указанным ниже основаниям.

Как следует из материалов дела, 17.09.2012 Департамент имущественных отношений Администрации город Тюмени, муниципальное казенное учреждение «Тюменское городское

имущественное казначейство» и ООО УК по УЖФ «Заря» заключили договор аренды нежилого строения (строение), согласно условиям которого арендодатели (департамент, казначейство) обязуются передать арендатору (общество) во временное пользование строение – нежилое 1 этажное административное здание (литера А, А11), расположенное по адресу г.Тюмень, ул.Щербакова, д.119, площадью 323,9 кв.м., нежилое 1 этажное строение с антресолю (проходная, гараж, мастерская, котельная) (литера А1, А2, А3, А4), расположенное по адресу г.Тюмень, ул.Щербакова, д.119, строение 1, площадью 1750,5 кв.м. Срок аренды с 17.08.2012 по 16.08.2017 (л.д.16-19). В договор вносились изменения и дополнения (л.д.26-28). Актом приема-передачи от 17.08.2012 нежилое помещение передано арендатору (л.д.20-21). Договор расторгнут 19.03.2015 (л.д.65), помещения возвращены арендодателю (66-74).

Земельный участок площадью 11534 кв.м, с кадастровым номером 72:23:0102003:0446, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Щербакова, 119, находится в муниципальной собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (л.д.15).

Истец со ссылкой на п.6 ст.36 Земельного кодекса российской Федерации (далее – ЗК РФ) указывает на то, что арендатор злоупотребил правом на обращение с целью заключить договор аренды земельным участком, на котором располагается помещение, и в установленные сроки не обратился с соответствующим заявлением в органы власти. Учитывая принцип платности использования земли, арендатор должен был вносить арендную плату за пользование земельным участком, на котором расположено помещение, однако арендную плату не вносил, в связи с чем неосновательно обогатился.

В соответствии со ст.1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами и 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. Сторонами в обязательстве вследствие неосновательного обогащения являются потерпевший и приобретатель.

По требованию о взыскании сумм, составляющих неосновательное обогащение, на основании п.1 ст.1102, п.2 ст.1105 ГК РФ истец должен доказать: факт приобретения или сбережения ответчиком денежных средств за счет истца; отсутствие установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований для приобретения; размер неосновательного обогащения.

Согласно положениям ст.ст.606 и 614 ГК РФ при аренде недвижимого имущества арендатор уплачивает арендную плату арендодателю. В соответствии с п.1 ст.652 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Пунктом 2 ст.652 ГК РФ предусмотрено, что в случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

В соответствии с 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 и договором.

В п.22 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указано о том, что согласно ст.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. Вопросы арендной платы за пользование земельным участком в данном случае решаются с учетом положений п.2 ст.654 ГК РФ.

Следовательно, в силу закона и вышеприведенных разъяснений Пленума ВАС РФ арендная плата за пользование зданием, сооружением предполагает включение в нее одновременно и арендной платы за пользование земельным участком.

Согласно договору за пользование объектом аренды (нежилое помещение) ООО УК по УЖФ «Заря» уплачивает арендную плату в размере, установленном в р.4 договора.

Таким образом, при заключении договора аренды, стороны иного порядка определения и внесения платы за пользование земельным участком в смысле п.2 ст.654 ГК РФ не согласовали.

При этом, если в договоре аренды здания, сооружения находящегося в государственной или муниципальной собственности, не указано на обязанность арендатора дополнительно к сумме арендной платы оплачивать пользование землей, обязанность арендатора дополнительно к арендной плате вносить плату за пользование земельным участком отсутствует.

В рамках толкования условий договора, обязанность арендатора дополнительно к арендной плате вносить плату за пользование земельным участком отсутствует.

В составе переданного по акту от 17.08.2012 приема-передачи имущества земельный участок под объектами недвижимости в аренду ООО УК по УЖФ «Заря» не передавался. Однако возможность использования спорного земельного участка вытекает из закрепленного законом (ст.652 ГК РФ) права использования земельного участка под объектом недвижимости.

Между сторонами нет спора по вопросу арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества.

На основании вышеуказанного, суд считает, что истец не доказал обстоятельства, которые входят в предмет доказывания по настоящему делу, а именно факт обогащения ответчика за счет истца.

При указанных обстоятельствах требования истца о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком удовлетворению не подлежат.

Поскольку требование о взыскании процентов за пользование чужими средствами является производным от требования о взыскании неосновательного обогащения, в удовлетворении которого отказано, отсутствуют и основания для удовлетворения иска в этой части.

Согласно пп.2 п.2 ст.333.17 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, относится на счет федерального бюджета и взысканию с ответчика не подлежит.

Руководствуясь ст.ст.110, 167-170, 176, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы в Арбитражный суд Тюменской области.

Судья

Маркова Н.Л.