

**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**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**г. Тюмень
04 августа 2015 года

Дело № А70-6588/2015

Резолютивная часть решения объявлена 28 июля 2015 года.
Полный текст решения изготовлен 04 августа 2015 года.

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи Щанкиной А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судьи Е.С. Исуповой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело, возбужденное по исковому заявлению Департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени (ИНН: 7202029213, ОГРН: 1027200857980, дата регистрации: 16.12.2002) к Обществу с ограниченной ответственностью «КОММУНАЛЬЩИК» (ИНН: 7202003663, ОГРН: 1027200877681, дата регистрации: 26.12.2002) о взыскании неосновательного обогащения в размере 972 661 руб. 77 коп.,

при участии в открытом судебном заседании представителей сторон:

от истца: не явились, извещены надлежащим образом, в соответствии со статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации;

от ответчика: представитель Халиков И.Р. на основании доверенности от 23.06.2015 б/н, директор ООО «КОММУНАЛЬЩИК» Патрахин П.П., личность удостоверена по паспорту;

установил:

Департамент земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени (далее – истец, Департамент земельных отношений и градостроительства) обратился в Арбитражный суд Тюменской области с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «КОММУНАЛЬЩИК» (далее – ответчик, ООО «КОММУНАЛЬЩИК») о взыскании 972 661 руб. 77 коп., в том числе: 844 948 руб. 11 коп. сумма неполученного дохода, подлежащего возмещению вследствие неосновательного обогащения, 127 713 руб. 66 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Исковые требования со ссылками на статьи 309, 310, 395, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 62, 65 Земельного кодекса Российской Федерации мотивированы использованием ответчиком земельным участком без законных оснований, повлекшим возникновение на его стороне неосновательное обогащение.

Представитель истца, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в суд не явился, определение суда от 07.07.2015 не исполнил.

Представитель ответчика в судебном заседании в удовлетворении иска просит отказать по основаниям, изложенным в предоставленном в материалы дела отзыве на иск (л.д. 36-38).

На основании части 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дело рассматривается в отсутствие не явившегося представителя истца, надлежащим образом извещенного о месте и времени судебного разбирательства.

Изучив материалы дела, всесторонне исследовав и оценив в совокупности доказательства по делу, заслушав пояснения истца, суд считает, что рассматриваемые требования не подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что земельный участок площадью 2963 кв.м. с кадастровым номером 72:23:0216003:484, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, строение № 1 находится в муниципальной собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.12.2010 (л.д. 10).

Расположенные на указанном выше земельном участке нежилые строения: баня общей площадью 2226, 0 кв.м. и котельная площадью 264,1 кв.м. находятся в муниципальной собственности.

Из материалов дела следует, а также представитель ответчика в судебном заседании пояснил, что между Департаментом имущественных отношений Администрации города Тюмени (арендодатель), Муниципальным казенным учреждением «Тюменское городское имущество казначейство» (балансодержатель) и ООО «КОММУНАЛЬЩИК» (арендатор) был заключен договор аренды нежилого помещения (строения) от 29.12.2011 № 121128517 (в редакции дополнительного соглашения от 27.04.2012 № 041228705), во исполнение условий которого ответчику в аренду переданы нежилое 3-х этажное (с подземным этажом) кирпичное строение бани, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, д. 28, площадью 2220,0 кв.м. (в том числе 1411,5 кв.м – 1,2,3 этажи; 737,4 кв.м. –техподполье; 71,1 кв.м. – лестничные клетки, 6,0 - тамбуры); нежилое 3-х этажное кирпичное строение котельной, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, строение 1, площадью 264,1 кв.м. (в том числе 226,0 кв.м. – 1,2,3 этажи, 38.1 кв.м.- лестничные клетки) согласно прилагаемым план-схемам помещений (л.д. 11-26).

По условия договора ответчик принял во временное пользование помещение в целях размещения бани, парикмахерской, торговли продовольственными товарами (п.1.2 договора).

Факт приема передачи нежилого помещения подтверждается актом приема передачи от 27.12.2011и сторонами не оспаривается(л.д. 20-21).

По утверждению истца, поскольку ответчик с 27.12.2011 по настоящее время является арендатором нежилых помещений, расположенных на земельном участке, находящимся в муниципальной собственности, на стороне последнего возникло неосновательное обогащения за пользования земельным участком, которое согласно расчету истца за период с 27.12.2011 по 30.04.2015 составило 844 948 руб. 11 коп.

Вышеизложенные обстоятельства, послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Вместе с тем, требования истца не основаны на законе в силу следующего.

В силу пункта 7 части 1 статьи 1, пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса РФ в редакции, действовавшей в исковой период (далее - ЗК РФ), использование земли в Российской Федерации является платным.

В соответствии с частью 3 статьи 65 ЗК РФ одной из форм платы за использование земли является арендная плата, взимаемая за земли, переданные в аренду. При этом пунктом 5 части 1 статьи 1 ЗК РФ определен 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.

Как разъяснено в пункте 22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 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.

Пунктом 2 статьи 654 ГК РФ предусмотрено, что 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.

Таким образом, в силу закона и вышеприведенных разъяснений Пленума ВАС РФ арендная плата за пользование зданием предполагает включение в нее и плату за пользование земельным участком. Иное вправе оговорить стороны в договоре аренды, что в данном случае места не имеет.

Из материалов дела следует, что ООО «КОММУНАЛЬЩИК» на основании договора аренды нежилого помещения (строения) от 29.12.2011 № 121128517 и акта приема-передачи приобрело право аренды в отношении помещения с 27.12.2011.

В соответствии с п. 2 ст. 652 ГК РФ, 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.

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 – п. 2 ст. 654 ГК РФ.

Обязанность ООО «КОММУНАЛЬЩИК» оплачивать отдельно пользование земельным участком договором аренды от 29.12.2011 № 121128517 не установлена, соответственно, действие общего правила, предусмотренного абз.2 ч.1 ст. 652 ГК РФ и п. 2 ст. 654 ГК РФ, не исключено.

Соответствующая правовая позиция отражена, в частности, в определении Верховного Суда РФ от 10.09.2014 № 308-ЭС14-432.

Принимая во внимание изложенное, суд приходит к выводу о том, что в данном случае истцом не доказано возникновение на стороне ответчика неосновательного обогащения в заявленном размере.

При указанных обстоятельствах, основания для удовлетворения исковых требований отсутствуют.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

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

Судья

Щанкина А.В.