

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

634050, пр. Кирова д. 10, г. Томск, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: tomsk.info@arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Томск

Дело № А67-14333/2018

Резолютивная часть решения объявлена 29.07.2019

Полный текст решения изготовлен 05.08.2019

Арбитражный суд Томской области в составе судьи Белоконь И. А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Пипиной И.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

муниципального образования «Город Томск» в лице департамента управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (ИНН 7017002351, ОГРН 1027000856211)

к обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Старый город» (ИНН 7017303574, ОГРН 1127017011439)

о взыскании 1 604 975,89 руб.,

при участии в заседании:

от истца – не явился (извещен),

от ответчика – представителя Райх О.П., доверенность от 05.10.2016 (паспорт),

УСТАНОВИЛ:

муниципальное образование «Город Томск» в лице департамента управления муниципальной собственностью администрации Города Томска обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «СК «Старый город» о взыскании 1 604 975,89 руб., в том числе: 1 381 720,13 руб. задолженности за пользование земельным участком по адресу г. Томск, Иркутский тракт, 37 за период с 01.10.2014 по 30.09.2018, 223 255,76 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ за период с 18.02.2014 по 05.10.2018.

В отзыве на исковое заявление и дополнениях к отзыву ответчик исковые требования не признал, указал, что включение в сумму неосновательного обогащения платы за пользование землей под остановочным навесом является незаконным; истец не доказал, что частью земельного участка, занятого площадкой ожидания транспорта, пользовался именно ответчик. Также истец не обосновал правомерность применения к фактическим отношениям порядка

начисления платы, предусмотренной решением Думы Города Томска от 05.07.2011 № 172; не обоснован размер неосновательного обогащения, так как начисление платы за пользование землей с применением необоснованного УПКС кадастрового квартала, который не учитывает конкретное местоположение объекта, другие характеристики, влияющие на стоимость земельного участка, в том числе кадастровую, или плату за его использование, противоречит законодательству. Заявил о пропуске срока исковой давности.

Представитель истца, извещенный надлежащим образом, в судебное заседание не явился.

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя истца.

В судебном заседании представитель ответчика требования истца не признал, поддержал доводы, изложенные в отзыве на исковое заявление и дополнениях к нему.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснение представителя ответчика, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, ООО «СК «Старый город» обратилось с заявлением на выдачу расчета за фактическое пользование земельным участком по адресу: г. Томск, Иркутский тракт, 37 под размещение временного некапитального объекта. В заявлении также указано, что общая площадь объекта 111 кв. м., площадь земельного участка, занятого непосредственно под объектом – 94 кв. м. (л. д. 21 т. 1).

Ответчиком получен расчет за фактическое пользование земельного участка за 2014, 2016 г. исходя из площади 111 кв. м (л. д. 9-11 т. 1).

Платежными поручениями ООО «СК «Старый город» произведена оплата за фактическое пользование земельным участком по адресу: г. Томск, Иркутский тракт, 37 (л. д. 12-20 т. 1).

В письме от 13.04.2015 № 8, направленном в адрес администрации Октябрьского района Города Томска, ООО «СК «Старый город» указало, что в настоящий момент объект по адресу: Иркутский тракт, 37 действует на основании выданных разрешений на размещение (л. д. 26 т. 1).

Полагая, что в период с 01.10.2014 по 30.09.2018 ответчик пользовался спорным земельным участком, не внося соответствующие платежи, истец обратился с настоящим иском в суд.

Одним из основных принципов земельного законодательства Российской Федерации является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату (подпункт 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В соответствии со статьей 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом иными правовыми актами, а также действий граждан и юридических лиц, в том числе, - из неосновательного обогащения.

Согласно пункту 1 статьи 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 статьями 1109 настоящего Кодекса.

Правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В части 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что 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.

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.

С учетом изложенного, неосновательное обогащение может иметь место при наличии двух условий одновременно: приобретения или сбережения одним лицом (приобретателем) имущества за счет другого лица (потерпевшего), что подразумевает увеличение (при приобретении) или сохранение в прежнем размере (сбережение) имущества на одной стороне, явившееся следствием соответствующего его уменьшения или неполучения на другой стороне; данное приобретение (сбережение) имущества 5 (денег) произошло у одного лица за счет другого при отсутствии оснований, предусмотренных законом, иными правовыми актами либо на основании сделки.

Отсутствие договорных правоотношений между сторонами не исключает возмездности пользования земельным участком под принадлежащим ответчику на праве собственности недвижимым имуществом и не освобождает его от обязанности произвести оплату за такое пользование.

Поэтому правовым основанием для взыскания с фактических пользователей земельных участков неосновательно сбереженных ими денежных средств являются статья 1102 ГК РФ и статьи 35, 65 ЗК РФ (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 29.06.2010 № 241/10, от 15.07.2010 № 14547/09, от 15.11.2011 N 8251/11, от 17.12.2013 N 12790/13, определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2017 № 305-ЭС16-16728).

За пользование земельным участком подлежат уплате денежные средства в виде неосновательного обогащения в размере, равном арендной плате.

При этом согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2014 № 305-ЭС14-442, в данном случае сбереженная стоимость пользования равна величине арендной платы, существовавшей в то время и в том месте, когда и где происходило пользование (пункт 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации), в связи с чем истец не вправе требовать сумму, превышающую ту, которую он мог бы получить при предоставлении земельного участка в аренду.

Расчет неосновательного обогащения произведен истцом с учетом изменяющихся значений кадастровой стоимости земельного участка, а также ставок арендной платы, закрепленных в решении Думы Города Томска от 05.07.2011 № 171 «О ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», в случаях ее расчета от кадастровой стоимости земельного участка», с учетом механизма расчета задолженности, закрепленного в решении Думы Города Томска от 05.07.2011 № 172 «Об утверждении положения «О переходе на взимание арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и предоставленными в аренду от имени муниципального образования «Город Томск», от кадастровой стоимости земельных участков» (далее – Решение Думы № 172).

По расчету истца, неосновательное обогащение за период с 01.10.2014 по 30.09.2018 составило 1 381 720,13 руб.

Возражая против иска, ответчик указал, что в настоящем случае к рассматриваемому земельному участку однозначно определить размер арендной платы за его использование на основании правовых актов органов муниципального образования «Город Томск» не представляется возможным, поскольку спорный участок не был сформирован и поставлен на кадастровый учет, вид его разрешенного использования не устанавливался.

Ссылка на положения пункта 2.3 Решения Думы № 172, в котором указано, что в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о кадастровой стоимости конкретного земельного участка либо в случае несоответствия вида использования земельного участка, установленного в муниципальном правовом акте о предоставлении земельного участка, виду его разрешенного использования, указанному в Едином государственном реестре недвижимости, для исчисления арендной платы применяется удельный показатель кадастровой стоимости, установленный для соответствующего

кадастрового квартала по виду разрешенного использования, указанному в муниципальном правовом акте, в данном случае применению не подлежит. Указанное положение относится к сформированным земельным участкам, в то время как спорный земельный участок по смыслу земельного законодательства отсутствует, поскольку не образован, не имеет границ и других признаков, позволяющих определить его в качестве индивидуально определенной вещи.

Определение размера неосновательного обогащения исходя из удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) не земельного участка, а кадастрового квартала неправомерно, поскольку УПКС кадастрового квартала не учитывает местоположение объектов и их назначение, в пределах одного кадастрового квартала земельный участок может иметь разную стоимость в зависимости от его местонахождения и назначения.

С целью определения рыночной стоимости спорного земельного участка ответчик представил отчет ООО «Бюро оценки «ТОККО» об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного на землях населенного по адресу: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, 37 от 11.03.2019 № 25/1-А/2019 (л. д. 6-71 т. 2), согласно которому итоговая величина рыночной стоимости названного земельного участка площадью 90,3 кв. м составляет 316 000 руб.

Пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд считает, что расчет размера неосновательного обогащения с учетом конкретных обстоятельств дела должен быть определен исходя из рыночной стоимости земельного участка и размера земельного участка – 90,3 кв. м.

Ответчик заявил о пропуске срока исковой давности в отношении требований о взыскании неосновательного обогащения.

Общий срок исковой давности устанавливается в три года (статья 196 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 199 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу требований пункта 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

В пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что по смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части. Срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Согласно пункту 3 статьи 202 Гражданского кодекса Российской Федерации, если стороны прибегли к предусмотренной законом процедуре разрешения спора во внесудебном порядке (процедура медиации, посредничество, административная процедура и т.п.), течение срока исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения такой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 16 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока – на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

Таким образом, период, в который стороны соблюдали предусмотренный законом претензионный порядок, в срок исковой давности не засчитывается.

Согласно части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения, могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором. Иные споры, возникающие из гражданских правоотношений, передаются на разрешение арбитражного суда после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора только в том случае, если такой порядок установлен федеральным законом или договором.

Из положений части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует, что до предъявления к ответчику иска о взыскании неосновательного обогащения истец обязан направить ему претензию.

Следовательно, в период соблюдения департаментом обязательного претензионного порядка течение срока исковой давности по заявленному требованию в силу действующего законодательства приостанавливалось.

Как следует из материалов дела, истец направил ответчику претензию 05.09.2018 (л. д. 27, 28 т. 1), соответственно, в силу пункта 3 статьи 202 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности приостанавливалось в период с 06.09.2018 по 05.10.2018 (30 календарных дней) и возобновилось с 06.10.2018.

Настоящий иск подан в суд 17.12.2018, что подтверждается штампом на исковом заявлении (л. д. 3 т. 1).

Таким образом, с учетом пункта 3 статьи 202 Гражданского кодекса Российской Федерации на момент подачи искового заявления в суд срок исковой давности по требованиям о взыскании неосновательного сбережения за период с 01.10.2014 по 16.11.2015 истек.

В соответствии со статьями 65, 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основания своих требований, представив письменные доказательства, содержащие сведения об обстоятельствах, имеющих значение для дела, раскрыть те доказательства, на которые оно ссылается.

Истцом не опровергнут довод ответчика о пропуске срока исковой давности, предусмотренного статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При таких обстоятельствах основания для удовлетворения искового требования о взыскании неосновательного сбережения за период с 01.10.2014 по 16.11.2015 отсутствуют.

Согласно справочному расчету истца размер задолженности по арендным платежам за период с 17.11.2015 по 30.09.2018, исходя из рыночной стоимости земельного участка площадью 90,3 кв. м., составляет 265 538,20 руб. Расчет судом проверен и принят.

Ответчик доказательства оплаты долга в сумме 265 538,20 руб. не представил, размер задолженности в указанной части не оспорил.

Согласно пункту 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или

несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Таким образом, требование истца о взыскании с ответчика задолженности в сумме 265 538,20 руб. является обоснованным, в остальной части заявленные требования удовлетворению не подлежат.

На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств (пункт 2 статьи 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором (пункт 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На сумму неосновательного обогащения истец, в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, начислил ответчику на сумму задолженности проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 223 255,76 руб. за период с 18.02.2014 по 05.10.2018.

Как разъяснено в абзаце 2 пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», согласно пункту 1 статьи 207 Гражданского кодекса Российской Федерации с истечением срока исковой давности по главному требованию считается истекшим срок исковой давности и по дополнительным требованиям (проценты, неустойка, залог, поручительство, требование о возмещении неполученных доходов при истечении срока исковой давности по требованию о возвращении неосновательного обогащения и т.п.).

Учитывая положения статьи 207 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также отказ во взыскании задолженности за период с 01.10.2014 по 16.11.2015 в связи с истечением срока исковой давности, срок исковой давности в отношении дополнительного требования о взыскании процентов за указанный период с 18.02.2014 по 16.11.2015 также считается истекшим, в связи с чем не имеется оснований для удовлетворения иска о взыскании процентов за указанный период.

Согласно справочному расчету истца размер процентов, начисленный за просрочку оплаты задолженности, начиная с 17.11.2015 по 05.10.2018, составляет 31 296,67 руб.

Расчет судом проверен и принят.

Ответчик доказательства уплаты процентов в сумме 31 296,67 руб. не представил.

При таких обстоятельствах требование о взыскании с ответчика процентов в размере 31 296,67 руб. является обоснованным, в остальной части указанное требование удовлетворению не подлежит.

Поскольку истец в силу статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты государственной пошлины за подачу искового заявления, последняя подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально удовлетворенным требованиям, в соответствии с частью 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Старый город» (ИНН 7017303574, ОГРН 1127017011439) в пользу муниципального образования «Город Томск» в лице департамента управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (ИНН 7017002351, ОГРН 1027000856211) 265 538,20 руб. задолженности, 31 296,67 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 Гражданского кодекса российской Федерации, всего 296 834,87 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Старый город» (ИНН 7017303574, ОГРН 1127017011439) в доход федерального бюджета 5 372,70 руб. государственной пошлины.

Решение суда может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления решения в полном объеме) путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Томской области.

Судья

Белоконь И. А.