



Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Волгоград
«17» ноября 2023 года

Дело № А12-22792/2022

Резолютивная часть решения объявлена 10.11.2023

Полный текст решения изготовлен 17.11.2023

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Пятерниной Е.С., при ведении протокола помощником судьи Поповой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Сластен Андрея Анатольевича (ИНН: 344646186826; ОГРН: 322344300027512) к Департаменту муниципального имущества Администрации г. Волгограда (ИНН: 3444074200; ОГРН: 1023403446362) о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами, с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора – Департамента финансов Администрации Волгограда, Администрации Волгограда, департамента по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда (в отсутствие лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства)

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Сластен Андрей Анатольевич (далее – ИП Сластен А.А., предприниматель, истец) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области к Департаменту муниципального имущества Администрации г. Волгограда (далее – Департамент, ответчик) с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы по договорам аренды №10012 от 30.08.2011 и № №11889 от 13.08.2021 в размере 1 620 983, 00 рублей за период с 26.02.2016 по 31.05.2022, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 26.02.2016 по 31.03.2022 в размере 403 968, 29 рублей.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены департамент финансов администрации Волгограда, администрация Волгограда, департамент по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда.

Лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в том числе публично путем размещения, в соответствии с частями 1, 6 статьи 121 АПК РФ, информации о времени и месте судебного заседания в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Арбитражного суда Волгоградской области в разделе «Картотека Судебных дел». Поскольку присутствие в судебном заседании лица, участвующего в деле, или его представителей относится к правам сторон, а не к обязанностям, а также с учетом

надлежащего извещения о времени и месте судебного заседания, суд считает возможным на основании статьи 156 АПК РФ рассмотреть дело в отсутствие названных лиц

В судебном заседании 02.11.2023, в порядке статьи 163 АПК РФ, дважды объявлялся перерыв до 09 часов 40 минут 08.11.2023, до 10 часов 00 минут 10.11.2023. После окончания перерыва судебное заседание продолжено.

Изучив представленные в материалы дела документы, оценив доводы, изложенные в исковом заявлении и в отзыве, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, между администрацией Волгограда и Сластеном Андреем Анатольевичем заключен договор аренды №10012 от 30.08.2011 для эксплуатации производственной базы в составе зданий склада ГСМ, красного уголка-столовой.

С 13.08.2021 договор аренды был перезаключен, в связи с чем, в отношении указанного земельного участка между сторонами спора действовал договор аренды №11889 от 13.08.2021.

Обращаясь в суд, предприниматель ссылается на то, что согласно информации департамента по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда от 13.05.2022 земельный участок (кадастровый № 34:34:060062:11), являющийся предметом договора аренды № 10012 фактически расположен в границах территории общего пользования.

Согласно градостроительному заключению № 495-06 земельный участок с кадастровым номером 34:34:060062:11 по адресу: г. Волгоград, ул. Слесарная, 125, соответствии с имеющейся в департаменте топографической подосновой М 1:500 с границах земельного участка имеется: - водопровод d100мм; - зона, ограниченная в использовании с учетом минимально допустимых расстояний от инженерной коммуникации до зданий и сооружений в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки земельный участок расположен: - в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (34:34-6.369); - в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (34:34-6.367); - частично в водоохранной зоне (34:34-6.353). Имеется утвержденный постановлением администрации Волгограда от 14.03.2011 № 601 проект планировки квартала 06_11_005 квартала и 07_11_001, ограниченного полосой отвода железной дороги и урезом р. Волга расположенного в советском и Кировском районах г. Волгограда. В соответствии с указанной документацией земельный участок с учетным № 6-63-9 (кадастровым № 34:34:060062:11) расположен в рекреационной зоне (парк).

По смыслу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к регулируемым ценам. При этом устанавливаемый органами местного самоуправления порядок определения арендной платы не должен противоречить федеральным законам и законам субъектов РФ. В связи с принятием уполномоченными органами нормативно-правовых актов, устанавливающих или изменяющих ставки арендной платы на очередной период на земельные участки, у арендатора возникает обязанность вносить арендную плату в установленном нормативным актом размере.

Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения

договора аренды не требуется (пункт 19 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13).

С учетом указанных положений закона сторонами договора согласовано, что арендная плата является определяемой на основании нормативных правовых актов и ее расчет арендатор производит самостоятельно.

Согласно абзацу восьмому Основных принципов (введен постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2017 № 531) арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Таким образом, размер арендной платы за ограниченный в обороте земельный участок, на котором расположены здания, сооружения не должен превышать размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Размер земельного налога на территории Волгограда установлен постановлением Волгоградского городского совета народных депутатов от 23.11.2005 № 924/464 «О Положении о местных налогах на территории Волгограда, введении системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход установлении и введении местных налогов на территории Волгограда».

В силу пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. При этом содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами (пункт 3 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

Земельные участки, ограниченные в обороте, согласно этой статье не могут предоставляться в частную собственность, за исключением случаев, установленных законом, однако могут быть предметом иных сделок, не предусматривающих прекращения права собственности публичного собственника.

На основании пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» закреплён принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного

налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков (принцип №7).

В силу пункта 24 «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019) Принцип № 7, закрепленный постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», применяется исключительно в случаях аренды земельных участков, относящихся к перечню, установленному пунктом 5 статьи 27 ЗК РФ (земельные участки, ограниченные в обороте).

Таким образом, устанавливая порядок определения размера арендной платы, органы государственной власти и местного самоуправления обязаны учитывать основные принципы определения арендной платы при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, закрепленные в постановлении от 16.07.2009 № 582, к которым относятся: принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке; принцип предсказуемости; принцип предельно допустимой простоты; принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав; принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности; принцип запрета необоснованных предпочтений; принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка.

Анализируя представленными в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу, что спорный земельный участок ограничен в обороте, вследствие чего арендная плата за его использование должна определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитываться в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости.

По расчету истца размер годовой арендной платы должен быть произведен с учетом принципа № 97, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, и определяться:

с 12.08.2017 по 31.12.2020 как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка в размере 1 201 000 рублей (согласно решению Волгоградского областного суда от 28.03.2022 по делу За-326/2022) и составляет 18 015 рублей;

с 2021 от кадастровой стоимости, установленной приказом Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области №79н в размере 1 329 646, 15 рублей и составляет 19 944, 69 рублей.

Учитывая указанный размер годовой арендной платы, по мнению истца, переплата по договору составляет 1 619 638, 22 рублей.

Суд не может согласиться с представленным истцом расчетом в силу следующего.

В письменном отзыве Ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

На основании статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации заявление стороны о пропуске срока исковой давности является основанием для вынесения судом решения об отказе в иске.

В пункте 20 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга (статья 203 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Частью 1 статьи 203 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что течение срока исковой давности прерывается предъявлением иска в установленном порядке, а также совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

Предприниматель обратился в суд с иском 24.08.2022 (нарочно), что подтверждается штампом на искомом заявлении.

При принятии решения суд так же принимает во внимание, что в соответствии с абзацем 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей до 10.08.2020, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения, в том числе в статью 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно статье 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 -ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ кадастровая стоимость объекта недвижимости применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня начала применения кадастровой стоимости, изменяемой вследствие: исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, послужившего основанием для такого изменения; внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону уменьшения; установления кадастровой стоимости в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В пункте 4 статьи 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ предусмотрено, что сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», применяются с 1 января года, в котором в суд или в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты

внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Статьей 7 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ предусмотрено, что вышеуказанные изменения статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» вступили в силу 11.08.2020.

В силу пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ не содержит специального указания о действии закона во времени (в отношении вышеназванных положений), о распространении его на отношения, возникшие до внесения изменений.

В рассматриваемом случае кадастровая стоимость спорного земельного участка, установленная решением Волгоградского областного суда от 28.03.2022г. по делу №3а-326/2022, не может влиять на размер арендной платы, за период с 26.02.2016 по 31.12.2020, так как Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ, которым внесены изменения в статью 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», вступил в силу 11.08.2020 и в нем прямо не предусмотрено, что положения данного закона распространяются на отношения, возникшие до введения его в действие.

Таким образом, за период с 24.07.2019 (с учетом срока исковой давности) по 31.12.2020 подлежит применению кадастровая стоимость, утвержденная приказом Облкомимущества №46н в размере 5 289 417, 56 рублей.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является неосновательное обогащение, которое приводит к возникновению отдельной разновидности внедоговорного обязательства, регулируемого нормами главы 60 ГК РФ.

Лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано согласно части 1 статьи 1102 ГК РФ возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Кодекса.

Целью обязательств из неосновательного обогащения является восстановление имущественной сферы потерпевшего путем возврата неосновательно полученного или сбереженного за счет него другим лицом (приобретателем) имущества.

Для возникновения обязательств из неосновательного обогащения необходимы приобретение или сбережение имущества за счет другого лица, отсутствие правового основания такого сбережения или приобретения, отсутствие обстоятельств, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ.

При этом основания возникновения неосновательного обогащения могут быть различными: требование о возврате ранее исполненного при расторжении договора, требование о возврате ошибочно исполненного по договору, требование о возврате предоставленного при незаключенности договора, требование о возврате ошибочно перечисленных денежных средств при отсутствии каких-либо отношений между сторонами и тому подобное.

Согласно пункту 2 статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами согласно статье 395 Гражданского кодекса РФ с того времени, когда приобретатель узнал или

должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Как следует из пункта 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если иной размер процентов не установлен законом или договором, размер процентов за пользование чужими денежными средствами определяется на основании ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды.

Учитывая изложенное, по требованию суда истцом представлен информативный расчет, исходя из налоговой ставки 1,5% с учетом поступившей арендной платы, решения Волгоградского областного суда от 28.03.2022 по делу 3а-326/2022, а так же применения к спорным правоотношениям срока исковой давности, согласно которому сумма неосновательного обогащения за период с 24.07.2019 по 31.05.2022 составляет 537 476, 01 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере за период с 24.07.2019 по 31.03.2022 - 48 753, 50 рублей.

Представленный информативный расчет судом проверен и признан обоснованным.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении иска.

Поскольку требования истца удовлетворены в части, то в соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы по оплате государственной пошлины подлежат пропорциональному распределению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 65, 102, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Взыскать с Департамента муниципального имущества администрации Волгограда (ИНН 3444074200, ОГРН 1023403446362) в пользу индивидуального предпринимателя Сластен Андрея Анатольевича (ИНН: 344646186826; ОГРН: 322344300027512) сумму неосновательного обогащения за период с 24.07.2019 по 31.05.2022 в размере 537 476, 01 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере за период с 24.07.2019 по 31.03.2022 в размере 48 753, 50 рублей, а так же расходы по оплате государственной пошлины в размере 9 591, 00 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Выдать индивидуальному предпринимателю Сластен Андрею Анатольевичу (ИНН: 344646186826; ОГРН: 322344300027512) справку на возврат из федерального бюджета государственной пошлины в размере 357, 00 рублей.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области.

СУДЬЯ

Е.С. Пятернина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 15.02.2023 11:19:00
Кому выдана Пятернина Елена Сергеевна