



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443045, г.Самара, ул. Авроры,148, тел. (846) 226-56-17

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 26.10.2017

Полный текст решения изготовлен 02.11.2017

02 ноября 2017 года

Дело № А55-17990/2017

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Разумова Ю.М.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мурзиновой О.М.

рассмотрев в судебном заседании 20-26 октября 2017 года дело по иску, заявлению

Общества с ограниченной ответственностью "Самаратехпрокат"

к Департаменту управления имуществом городского округа Самара

при участии третьего лица – Министерства имущественных отношений Самарской области

о взыскании 1 902 340 руб. 08 коп. , об установлении размера арендной платы

при участии в заседании

от истца – ██████████ А.В., дов. от 05.07.2017

от ответчика – не явился, извещен

от третьего лица – ██████████ О.И., дов. от 13.12.2016 №235 (после перерыва)

Общество с ограниченной ответственностью "Самаратехпрокат" обратилось в арбитражный суд с иском к Департаменту управления имуществом городского округа Самара о взыскании с Ответчика в пользу Истца 1 690 923, 24 (один миллион шестьсот девяносто тысяч девятьсот двадцать три) рублей 24 копейки, составляющих неосновательное обогащение Ответчика, в связи с излишне внесённой арендной платой по договору аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005г. в период с 2014-2016гг;

- установлении размера арендной платы по договору аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005г. в следующем размере: в 2014г. - 15 846,11 руб./месяц; в 2015г. - 15 921,81 руб./месяц, в 2016г. - 16 939,68 руб./месяц, в 2017г. - 17 618,07 руб./месяц;

- признании суммы в размере 211 416,84 (двести одиннадцать тысяч четыреста

шестнадцать) рублей 84 копейки, признать фактически внесённой арендной платой за использование земельного участка по договору аренды №022793з от 21.07.2005г. в период с января 2017г. по декабрь 2017г. включительно.

Ответчик отзыв на иск не представил, возражал против удовлетворения иска.

Истец заявлением от 06.09.2017 отказался от исковых требований, в части требования об установлении размера арендной платы по договору аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005г. в следующем размере: в 2014г. - 15 846,11 руб./месяц; в 2015г. - 15 921,81 руб./месяц, в 2016г. - 16 939,68 руб./месяц, в 2017г. - 17 618,07 руб./месяц, и признания суммы 211 416 руб. 84 коп. фактически внесённой арендной платой за использование земельного участка по договору аренды №022793з от 21.07.2005 в период с января 2017 по декабрь 2017 года включительно, и поддержал иск в части взыскания 1 902 340 руб. 08 коп. неосновательного обогащения, в связи с излишне внесённой арендной платой по договору аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005г. в период с 2014-2016г.

Частичный отказ истца от иска в рамках рассматриваемого дела не противоречит закону и не нарушает права других лиц, в связи с чем судом принимается, поэтому производство по данному делу в этой части, в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 150 АПК РФ следует прекратить.

Дело подлежит рассмотрению по существу в части требования о взыскании 1 902 340 руб. 08 коп. неосновательного обогащения, в связи с излишне внесённой арендной платой по договору аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005г. в период с 2014-2016г.

Определением от 14.09.2017 суд привлёк к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – Министерство имущественных отношений Самарской области.

В соответствии со ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании, начатом 20 октября 2017г., объявлялся перерыв до 26 октября 2017г. до 10 час 00 мин.

Сведения о месте и времени судебного заседания были размещены на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по адресу: www.samara.arbitr.ru. После перерыва заседание было продолжено.

Ответчик в судебное заседание не явился, представил отзыв на иск, в котором заявил о пропуске истцом срока исковой давности по требованию за период с 01.01.2014 по 06.07.2014, а также не оспорил наличие переплаты, которую предложил зачесть в счёт предстоящих платежей за использование земельного участка, не получив от истца

утвердительного решения на это предложение о зачете.

Третье лицо, после перерыва, направило своего представителя в заседание, представило отзыв на иск, в котором также указал на пропуск срока исковой давности.

Дело рассмотрено судом в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителя ответчика, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей истца и третьего лица, арбитражный суд установил:

Между Комитетом по управлению имуществом г. Самара и ООО «Самаратехпрокат» (далее по тексту - общество) заключен договор аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005г. (далее по тексту - договор). Земельный участок предоставлен обществу под нежилое помещение (литера А), используемое под прокатный пункт-административно-производственный корпус (далее по тексту - нежилое помещение). Указанное нежилое помещение, литера А, площадью 1220,30 кв.м., принадлежит обществу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АА №434467, о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.03.2002 года сделана запись регистрации 63-01-1/2002-8155.1.

На основании Закона Самарской области от 29.12.2014 №134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области, определения полномочий органов государственной власти Самарской области по предметам ведения субъектов Российской Федерации, наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями в сфере градостроительной деятельности на территории Самарской области «О закреплении вопросов местного значения за сельскими поселениями Самарской области», Администрация городского округа Самара наделена государственными полномочиями по распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с данным законом вышеупомянутый договор был передан из Министерства имущественных отношений Самарской области (далее по тексту - МИО) в Департамент управления имуществом городского округа Самара (далее по тексту - ДУИ).

В соответствии с п.4 ст.65 Земельного Кодекса РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Согласно пункту 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не вправе применять другой размер арендной платы. Поэтому независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором, новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Изменение арендной платы на основании принятых соответствующими уполномоченными государственными органами нормативных актов не является изменением условий договора о размере арендной платы по смыслу статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора, закрепленного в пункте 4.3. договора.

Согласно Методике определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 №308, размер арендной платы за земельные участки в 2014-2015гг. определяется по формуле: $A_p = A \times S$,

где A - размер арендной платы за единицу площади земельного участка в год, руб./год;

S - площадь земельного участка в соответствующих единицах измерения площади земельного участка (кв.м., га).

Размер арендной платы за единицу площади земельного участка в год рассчитывается по формуле $A = S_{\text{кад}} \times K_a \times K_b \times K_{\text{пр}} \times K_{\text{и}}$,

где $S_{\text{кад}}$ - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (удельный показатель

кадастровой стоимости (УПКС) - кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта

недвижимости (кв.м.));

K_a - коэффициент категории арендатора;

K_b - коэффициент вида использования земельного участка;

Кпр - коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования;

Ки - коэффициент инфляции расчетного года. Ки рассчитывается по формуле $K_i = \Pi_1 \times \Pi_1 \times \Pi_{ир}$,

где $\Pi_1 = 1$ - показатель инфляции года утверждения кадастровой стоимости земель в Самарской области;

$\Pi_{и1}$ - максимальный планируемый показатель инфляции первого года, следующего за годом

утверждения кадастровой стоимости земель Самарской области;

$\Pi_{ир}$ - максимальный планируемый показатель инфляции расчетного года.

Как следует из материалов дела, в указанный период, ответчик применил указанную методику для расчёта размера арендной платы земельного участка, при этом использовал среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов, населённых пунктов (Скад) равным 9573,04 руб., вместо утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 №610 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:0740002:0009 (2 395 452,40 руб.), исходя из которой Скад равен 2215,14 руб.

Таким образом, размер арендной платы в 2014 году по договору составит 15 846,11 руб./месяц, а в 2015 году - 15 921,81 руб./месяц.

Таким образом, ответчик применил неверный Скад =9573,04 руб. при расчёте арендной платы за 2014-2015гг.

Также ответчик неверно применил Скад и при расчете арендой платы в период 2016-2017гг., где так же используется ошибочная кадастровая стоимость земельного участка в размере 10 352 285, 46 руб., вместо 2 395 452,40 руб.

Таким образом, арендная плата в 2016 году по договору составляет 16 939,68 руб./месяц, а в 2017 году - 17 618,07 руб./месяц.

По расчету истца, арендная плата по договору за весь период с 2014-2016гг. должна составить 584 491,32 руб.: в 2014 составляет 190 153, 40 руб./год.; в 2015 составляет 191 061,75 руб./год.; в 2016 составляет 203 276,17руб./год,

Однако в указанный период 2014-2016гг., по договору аренды, ООО «Самаратехпрокат» фактически было оплачено 2 486 831,40 рубля: в 2014 составляет 782 632,80 руб./год.; в 2015 составляет 825 677,64 руб./год.; в 2016 составляет 878 520,96 руб./год.

Ответчик не оспорил наличие оплаты, а также оплата подтверждается актами сверки взаиморасчетов.

Разница излишне уплаченной арендной платы по договору аренды за период с 2014-

2016гг. составляет: $2\,486\,831,40 - 584\,491,32 = 1\,902\,340,08$ рублей.

14 февраля 2017 года общество направило в адрес Департамента управления имуществом г.о. Самара заявление (вх.№15-07-07/2509) с требованием произвести перерасчёт арендной платы по договору за период 2014-2017гг., в котором в соответствии с представленными расчётами.

Однако ответчик письмом от 17 апреля 2017 года (исх.№15-07-30/16853), соглашается с произведенными обществом расчётами периода 2016-2017гг., однако использует при этом в своих расчётах кадастровую стоимость в размере 2 395 452,20 рублей, хотя при расчётах арендной платы обществом применялась другая кадастровая стоимость в размере 2 395 452,40 руб., утвержденная постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013г. №610, что подтверждается сведениями о кадастровой стоимости.

В перерасчёте периода 2014-2015гг. обществу было отказано, представлен неправильный расчёт с применением среднего значения удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населённых пунктов (Скад. = 9573,04), вместо использования для расчётов Скад. (для формулы) утвержденную кадастровую стоимость земельного участка, при которой $\text{Скад} = 2\,395\,452,40 / 1081,40 = 2215,14$ руб.

Так же было отказано в возврате излишне оплаченной арендной платы и предложено образовавшуюся переплату по договору зачесть в счёт предстоящих платежей.

Таким образом, между сторонами в расчётах, касательно размера арендной платы, достигнуто согласие о перерасчёте периода 2016-2017гг, но имеются разночтения, и не достигнуто согласия по размеру арендной платы по периоду 2014-2015гг.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском о взыскании неосновательного обогащения в сумме 1 902 340 руб. 08 коп. в виде излишне уплаченной арендной платы .

Ответчик заявил о пропуске срока исковой давности по требованию о взыскании платы за период с 01.01.2014 по 06.07.2017.

Рассматриваемый иск поступил в суд 07.07.2017, то есть по истечении 3-х годовичного срока по платежам, срок уплаты которых наступил ранее, установленного для защиты нарушенного права статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации для исковых требований, приходящихся до этой даты.

Договором предусмотрен срок внесения арендной платы до 10 числа текущего месяца.

Согласно [пункту 3 статьи 202](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции [Закона N 100-ФЗ](#)) 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.

Поскольку истцу была направлена претензия от 02.02.2017 с требованием о возврате излишне оплаченной арендной платы, то срок исковой давности продляется на 30 дней, в связи с чем требование о возврате излишне уплаченной арендной платы за период с января по май 2014 заявлено за пределами трехгодичного срока исковой давности.

Согласно п. 2 статьи 199 ГК РФ 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.

Ввиду того, что ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности, суд применяет исковую давность к периоду взыскания с января 2014 по май 2014.

На срок исковой давности приходится арендная плата в сумме 246 866 руб. 45 коп., исходя из расчета истца.

Учитывая изложенное, требования истца в части взыскания неосновательного обогащения, подлежат удовлетворению частично в сумме 1 655 473 руб. 63 коп. за период с июня 2014 по декабрь 2016 года.

С учетом вышеуказанных обстоятельств, и в соответствии со ст.ст. 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации с Департамента управления имуществом городского округа Самара подлежит взысканию 1 655 473 руб. 63 коп. неосновательное обогащение в виде уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005.

В соответствии ч.1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины в размере 32 023 руб. (за требование имущественного характера) относятся на стороны пропорционально размеру удовлетворенных требований, на истца – 4 155 руб. 63 коп., на ответчика – 27 867 руб. 38 коп. и подлежат взысканию в пользу истца, уплатившего госпошлину при подаче иска в сумме 38023 руб. по платежным поручениям №126 от 26.06.2017, №149 от 24.07.2017 (л.д.22, 75). В части неимущественных требований, производство по делу было прекращено, из материалов дела не усматривается оснований для распределения госпошлины в порядке ст. 110 АПК РФ, поэтому уплаченная истцом госпошлина в сумме 12 000 руб. подлежит возврату истцу из Федерального бюджета РФ согласно ст. 104 АПК РФ и ст. 333.40 НК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 49,104,110,150,151,156,167-176 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Прекратить производство по делу в части требования об установлении размера арендной платы по договору аренды земельного участка №022793з от 21.07.2005г. в следующем размере: в 2014г. - 15 846,11 руб./месяц; в 2015г. - 15 921,81 руб./месяц, в 2016г. - 16 939,68 руб./месяц, в 2017г. - 17 618,07 руб./месяц и признания суммы 211 416 руб. 84 коп. фактически внесенной арендной платой за использование земельного участка по договору аренды №022793з от 21.07.2005 в период с января 2017 по декабрь 2017 года включительно.

Взыскать с Департамента управления имуществом городского округа Самара в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Самаратехпрокат" 1 655 473 руб. 63 коп. неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы, а также расходы по госпошлине 27 867 руб. 38 коп.

В остальной части в иске отказать.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "Самаратехпрокат" из Федерального бюджета РФ госпошлину 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

/ Ю.М. Разумов
