

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Ленинский районный суд г. Пензы в составе
председательствующего судьи Черненко Т.В.,
при секретаре Кайшевой И.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Пензе 28 июня 2019 года гражданское
дело №2-357/2019 по исковому заявлению Костюка А.В. к Муниципальному образованию
г.Пенза в лице Управления муниципального имущества администрации г. Пензы о взыскании
денежных средств,

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратился в суд с названным иском, указав, что 08 июля 2016 года между К.В. и
УМИ администрации г. Пензы заключен договор аренды №164 земельного участка с
кадастровым номером Номер , площадью Данные изъятые находящегося по
адресу: Адрес , предоставленный в соответствии с установленным видом разрешенного
использования – зона обслуживания, деловой и производственной активности при
транспортных узлах в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны
Ц-4, установленным Правилами землепользования и застройки в г. Пензе, утвержденными
решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 №229-13/5. Разрешенное использование
– многоуровневый наземный паркинг на 600 м/м.

В соответствии с договором уступки прав аренды земельного участка от
17.04.2018 К.В. уступил, а Костюк А.В. принял права и обязанности арендатора земельного
участка по договору аренды №164 земельного участка с кадастровым номером Номер ,
площадью Данные изъятые находящегося по адресу: Адрес .

Согласно п. 2.6 договора аренды земельного участка №164 от 08.07.2016
арендодатель пересматривает размер арендной платы раз в год в соответствии с
законодательством РФ об оценочной деятельности, однако УМИ администрации г. Пензы в
нарушение указанного пункта размер годовой платы с Дата в соответствии с
законодательством РФ об оценочной деятельности не определен.

В соответствии с отчетом ООО «Юнилайн» №09/06/18 величина стоимости годовой
арендной платы за земельный участок с 08.07.2017 составляет 2 986 000 руб. Исходя из
анализа рынка недвижимости в г. Пензе имеются основания полагать, что арендная плата с
08.07.2017 по договору аренды земельного участка №164 от 08.07.2016 является
завышенной.

Костюк А.В. произвел оплату по договору аренды земельного участка №164 от
08.07.2016 за период с Дата по Дата в размере 4 071 223,40 руб., что превышает размер
арендной платы, определенной оценщиком ООО «Юнилайн».

Костюк А.В. обратился в УМИ администрации г. Пензы с заявлением о перерасчёте
размера арендной платы по договору аренды земельного участка №164 от 08.07.2016 за
период с Дата по Дата и возврате излишне уплаченной арендной платы по договору аренды
земельного участка, однако ответчик отказал в перерасчете размера арендной платы.

На основании изложенного Костюк А.В. просил взыскать с ответчика за счет средств
муниципальной казны города Пензы неосновательное обогащение в сумме 1 396 101,80 руб.

Истец Костюк А.В. в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте
рассмотрения дела извещен своевременно и надлежащим образом, в письменном заявлении
просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель истца Костюка А.В. – Резяпкин В.Ф., действующий на основании
доверенности, в судебном заседании исковые требования уменьшил, просил взыскать с
Муниципального образования г.Пенза в лице УМИ администрации г. Пензы за счет средств
муниципальной казны города Пензы неосновательное обогащение в размере 1 146 816
рублей 97 копеек.

Представитель ответчика УМИ администрации г. Пензы – Мельникова Н.В.,
действующая на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования не
признала, полагала иск необоснованным и неподлежащим удовлетворению.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд приходит
к следующему.

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом
и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и
не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского
законодательства порождают гражданские права и обязанности (ч.1 ст.8 ГК РФ).

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (п. 1 ст. 307 ГК РФ).

Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ, и должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями (п. 2 ст. 307, 309 ГК РФ).

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или иными правовыми актами (ст. 310 ГК РФ).

Согласно ст. 1102 ГК РФ 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 настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В соответствии с пунктом 4 статьи 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные суммы и иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства либо предоставило имущество в целях благотворительности.

В судебном заседании установлено, что 8 июля 2016 года между Муниципальным образованием г.Пенза в лице УМИ администрации г. Пензы и К.В. в соответствии с протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов от 23.06.2016 (лот №3) заключен договор аренды земельного участка №164, в соответствии с п.1.1 которого арендодатель передал, а арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок площадью Данные изъяты категория земель – земли населенных пунктов, местоположение земельного участка: Адрес , кадастровый номер Номер .

Границы арендованного земельного участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора (пункт 1.2 Договора).

Согласно п. 1.3 Договора земельный участок предоставлен и используется в соответствии с установленным видом разрешенного использования – зона обслуживания, деловой и производственной активности при транспортных узлах в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-4, установленным Правилами землепользования и застройки в городе Пензе, утвержденными решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5.

Разрешенное использование – многоуровневый наземный паркинг (абз. 2 п. 1.3 Договора).

В соответствии с п. 2.1 договор аренды действует с 08.07.2016 по 08.07.2026.

Ежегодная арендная плата за участок составляет 4 570 000 руб. (п.2.3 договора).

Согласно п. 2.4 Договора сумма ежегодной арендной платы, указанная в п.2.3 договора, подлежит оплате в полном объеме и вносится единовременно победителем аукциона в течение 10 дней с момента подписания Договора и включает в себя сумму внесенного задатка на участие в аукционе (п. 2.4 Договора).

В соответствии с пунктом 2.6 Договора Арендодатель пересматривает размер арендной платы раз в год в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Размер ежегодной арендной платы, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, изменяется Арендодателем путем направления Арендатору соответствующего уведомления с приложением нового расчета ежегодной арендной платы и порядка ее внесения (абз. 2 п. 2.6 Договора).

Арендванный по Договору земельный участок передан в пользование К.В. по акту приема-передачи 08.07.2016 года.

17 апреля 2017 года К.В. уступил Костюку А.В. права и обязанности арендатора земельного участка по договору аренды №164 от 08.07.2016, заключенному между Костюком В.А. и Муниципальным образованием г. Пензы на срок 10 лет.

Указанный договор уступки зарегистрирован Управлением Росреестра по Пензенской области 21 апреля 2017 года за Номер .

19 апреля 2017 года К.В. уведомил УМИ администрации г. Пензы о состоявшейся уступке прав требования по договору аренды №164 от 08.07.2016.

Уведомлением от 21.03.2018 УМИ администрации г. Пензы в порядке п. 2.6 Договора аренды земельного участка №164 от 08.07.2016 уведомило истца об увеличении арендной платы по Договору за период с Дата по Дата до 4 578 720 руб. в год (л.д.91).

24 мая 2018 года между Костюком А.В. и ООО «Ника» заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №164 от 08.07.2016.

31 мая 2018 года Управлением Росреестра по Пензенской области зарегистрирован договор уступки прав и обязанностей от 24.05.2018 по договору аренды земельного участка №164 от 08.07.2016. Таким образом, обязательство Костюка А.В. по внесению арендных платежей за пользование земельным участком прекратилось 31.05.2018.

Как следует из акта сверки между УМИ администрации г. Пензы и Костюком А.В. за спорный период по договору аренды земельного участка оплачено в счет оплаты арендных платежей 4 060 223 руб. 47 коп. (Дата – 762 000 руб., Дата – 381 000 руб., Дата – 381 000 руб., Дата – 380 000 руб., Дата – 382 000 руб., Дата – 295 000 руб., Дата – 380 000 руб., Дата – 380 000 руб., Дата – 382 500 руб., Дата – 336 723,47 руб.). В счет погашения пени было оплачено 11000 руб. Дата (л.д.89-90). Всего сумма оплаты по договору составила 4 071 223,47 руб. (4 060 223 руб. 47 коп. + 11 000 руб.).

Ссылаясь на то, что арендная плата за земельный участок является сильно завышенной и не соответствующей рыночной цене арендованного земельного участка, а также на отказ Управления от перерасчета арендной платы, Костюк А.В. обратился с настоящим иском в суд.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (п. 2 ст. 607 ГК РФ).

В силу пункта 2 статьи 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии со статьей 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Размер арендной платы определяется договором аренды (п. 4 ст. 22 ЗК РФ).

В силу п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Пунктом 1 статьи 424 ГК РФ предусмотрено, что 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. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В пункте 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что при рассмотрении споров, связанных с взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать, что в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 Гражданского

кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Если федеральный закон, предусматривающий необходимость такого регулирования (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 73 Лесного кодекса Российской Федерации), вступил в силу после заключения договора аренды, то, согласно пункту 2 статьи 422 ГК РФ, условия этого договора об арендной плате сохраняют силу, поскольку в законе не установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

К договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом (далее – регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок 10 арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений.

В рамках настоящего дела Договор заключен 08.07.2016, т.е. после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (25.10.2001), следовательно, к нему подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый в соответствии с его положениями уполномоченным органом.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 19 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, следует, что 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.

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 21.12.2018) "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" определено, что размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В пункте 2.6 Договора стороны предусмотрели право Арендодателя в одностороннем порядке пересмотреть ежегодный размер арендной платы по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Исходя из приведенных положений действующего законодательства, арендная плата по Договору относится к категории регулируемых цен, в связи с чем, может изменяться по требованию арендодателя без внесения изменений в Договор.

На основании заключенного муниципального контракта № 67/2018-П (п.д.92-144), согласно которому рыночная стоимость ежегодной арендной платы спорного земельного участка определена в размере 4 578 720 руб. 00 коп. Рыночная стоимость, указанная в вышеназванном отчете, была положена Управлением в основу увеличения арендной платы по Договору (уведомление №9-1371 от 21.03.2018).

В обоснование доводов о несоответствии стоимости арендной платы земельного участка, установленной отчетом об оценке №67/2018-П, его реальной рыночной стоимости, истцом в материалы дела представлен отчет №09/06/2018 от 02.07.2018 об оценке, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Юнилайн», согласно которому итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование арендованным по Договору земельным участком составляет 2 986 000 руб.

Учитывая, что у сторон имелись разногласия относительно рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок, определением Ленинского районного суда г. Пензы от 19.02.2019 по делу назначалась судебная экспертиза.

Согласно представленному в материалы дела заключению эксперта №35 от 28.05.2019 АНО «Приволжский ЭКЦ» отчет №67/2018-П от 13.02.2018 об оценке рыночной стоимости размера арендной платы земельного участка с кадастровым номером Номер , площадью Данные изъяты находящегося по адресу: Адрес , выполненного оценщиками ООО Правовой центр «Независимость» имеет несоответствия требованиям действующего законодательства РФ об оценочной деятельности; рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером Номер , площадью Данные изъяты находящегося по адресу: Адрес , сроком на 1 год по состоянию на 08.07.2017 составляет 3 251 965 руб. в год.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражения, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Представитель ответчика в судебном заседании был не согласен с заключением судебной экспертизы, проведенной АНО «Приволжский ЭКЦ», однако ходатайств о назначении по делу повторной судебной экспертизы не заявлял.

Суд считает возможным при вынесении решения руководствоваться вышеназванным заключением судебной экспертизы, составленным экспертом АНО «Приволжский ЭКЦ» А.Н. поскольку судебная экспертиза проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", заключение отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ, эксперт обладает необходимым уровнем специальных познаний и квалификацией, предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Оснований считать экспертное заключение АНО «Приволжский ЭКЦ» недопустимым доказательством у суда не имеется.

В материалах дела имеется расчет неосновательного обогащения, составленный истцом с учетом проведенной по делу судебной экспертизы АНО «Приволжский ЭКЦ» в соответствии с которым за период с Дата по Дата неосновательное обогащение составило 1 146 816, 97 коп. (1 157 816 руб. 97 коп.- 11000руб.), где 11000 руб. размер уплаченных пеней.

С указанным расчетом в части определения периода взыскания неосновательного обогащения и порядка расчета размера арендной платы за спорный период с учетом выводов заключения судебной экспертизы суд соглашается, поскольку он произведен в соответствии с условиями договора, и ответчиком в ходе рассмотрения дела расчет задолженности оспорен не был.

С учетом уплаченных истцом пеней по договору аренды земельного участка в размере 11 000 руб., Костюком А.В. за соответствующий период оплачена арендная плата в размере 4 060 223руб.47 коп.

Проведенной по делу судебной экспертизой АНО «Приволжский ЭКЦ» установлена рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером Номер , площадью Данные изъяты находящегося по адресу: Адрес сроком на 1 год по состоянию на Дата в размере 3 251 965 руб. в год.

За период с Дата по Дата (срок действия договора аренды, заключенного с Костюком А.В.) размер арендной платы составит 2 913 406руб.50 коп. (3 251 965руб./365дн. х327дн.).

Таким образом, у истца имеется переплата по Договору в сумме 1 146 816 руб. 97 коп. (4060 223,47руб. - 2913 406,50 руб.).

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об отсутствии у Муниципального образования г.Пенза в лице Управления муниципального имущества администрации г. Пензы правовых оснований для удержания суммы переплаты по Договору.

В этой связи в рассматриваемом случае имеет место неосновательное обогащение ответчика за счет истца.

При этом суд отклоняет доводы Управления, изложенные в отзыве на иск, как не основанные на обстоятельствах дела и действующих нормах права, поскольку предметом иска по настоящему делу является взыскание неосновательного обогащения, а не оспаривание результата оценки. Действующее же законодательство не содержит запрета на взыскание неосновательного обогащения, возникшего в результате переплаты по договору аренды недвижимого имущества. Ссылка ответчика на судебные акты, принятые арбитражными судами по другим делам, судом также отклоняется, поскольку данные судебные акты вынесены по результатам рассмотрения конкретных споров судами, возникших между иными лицами (сторонами), и не имеют преюдициального значения для настоящего дела.

Принимая во внимание изложенное, суд находит исковые требования Костюка А.В. о взыскании с Муниципального образования г.Пенза в лице Управления муниципального имущества администрации г. Пензы неосновательного обогащения за период с Дата по Дата обоснованными и подлежащими удовлетворению в размере 1 146 816,97руб.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Костюка А.В. к Муниципальному образованию г.Пенза в лице Управления муниципального имущества администрации г. Пензы о взыскании денежных средств удовлетворить.

Взыскать с Муниципального образования г.Пенза в лице Управления муниципального имущества администрации г. Пензы за счет средств казны муниципального образования города Пензы в пользу Костюка А.В. неосновательное обогащение в размере 1 146 816 рублей 97 копеек.

Решение может быть обжаловано в Пензенский областной суд через Ленинский районный суд г. Пензы в течение одного месяца с даты изготовления мотивированного решения суда.

Мотивированное решение суда изготовлено 3 июля 2019 года.

Судья

Т.В. Черненко