



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
153022, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, 59-Б
<http://ivanovo.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е
Дело № А17-2411/2024

г. Иваново

16 июля 2024 года

Резолютивная часть решения объявлена 04 июля 2024 года

Арбитражный суд Ивановской области
в составе судьи Ильичевой Оксаны Александровны,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Бекетовой О.Д.
рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску
Администрации города Иванова (ИНН 3728012487, ОГРН 1023700543624)
к муниципальному казенному учреждению «Управление делами Администрации города
Иванова» (ИНН 3728013473, ОГРН 1023700560740)
о взыскании 86 967 руб. 09 коп., в том числе: 80 260 руб. 66 коп. неосновательного
обогащения за пользование площадью 314,5 кв.м. земель кадастрового квартала
37:24:040120 за период с 01.01.2021 до 21.11.2023, 6 706 руб. 43 коп. процентов за
пользование чужими денежными средствами за период с 01.01.2022 до 21.11.2023,
при участии в судебном заседании:
от истца – представителя Леоновой Н.В. по доверенности от 30.11.2023, диплому,
удостоверению,
от ответчика – представителя Сониной А.В. по доверенности №1/2024 от 15.01.2024,
диплому, паспорту,

установил:

Администрация города Иванова (далее – Администрация, истец) обратилась в
арбитражный суд с иском к муниципальному казенному учреждению
«Управление делами Администрации города Иванова» (далее – МКУ «Управление
делами Администрации города Иванова», ответчик) о взыскании 86 967 руб. 09 коп., в том
числе: 80 260 руб. 66 коп. неосновательного обогащения за пользование площадью 314,5
кв.м. земель кадастрового квартала 37:24:040120 за период с 01.01.2021 до 21.11.2023,
6 706 руб. 43 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с
01.01.2022 до 21.11.2023.

Определением суда от 26.03.2024 исковое заявление принято к производству,
предварительное судебное заседание назначено на 30.05.2024.

Протокольным определением суда от 30.05.2024 в порядке статей 136, 137
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное
разбирательство назначено на 04.07.2024.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по
основаниям, изложенным в иске, указав, что ответчику на праве оперативного управления
закреплена доля в праве общей долевой собственности в размере 2709/10000 на нежилое
здание, расположенное на землях кадастрового квартала 37:24:040120, в связи с чем МКУ
«Управление делами Администрации города Иванова» является фактическим

код для идентификации:

пользователем частью указанных земель. Исходя из принципа платности пользования землями, истцом произведен расчет неосновательного обогащения в размере арендной платы, исходя из ставки земельного налога, кадастровой стоимости для административного здания для кадастрового квартала 37:24:040120, пропорционально размеру доли ответчика в праве на здание и с учетом площади застройки здания.

Ответчик в судебном заседании поддержал возражения относительно заявленных исковых требований, по основаниям, изложенным в отзыве от 29.05.2024, указав на то, что при закреплении части здания за ответчиком Администрация города Иваново не предлагала ответчику заключить договор аренды земельного участка, не требовала и не предлагала провести межевание для установления границ земельного участка. По мнению МКУ «Управление делами Администрации города Иваново», границы спорного земельного участка не определены и земельный участок не имеет кадастрового номера, следовательно, отсутствует точная кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка, а расчет произведен истцом условно, то отсутствуют основания для удовлетворения заявленных требований.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей истца и ответчика, суд установил следующие обстоятельства и пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что на основании Постановления Администрации города Иваново от 23.04.2019 № 583 за МКУ «Управление делами Администрации города Иваново» на праве оперативного управления закреплено 2709/10000 доли в общей долевой собственности на нежилое здание с кадастровым номером 37:24:040120:42 площадью 2 256,7 кв.м, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Степанова, дом 14,16, (право зарегистрировано 07.05.2019).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) указанное нежилое здание с кадастровым номером 37:24:040120:42 площадью 2 256,7 кв.м находится на землях кадастрового квартала 37:24:040120.

В соответствии с техническим паспортом на здание от 27.05.2009 застроенная площадь земель под нежилым зданием с кадастровым номером 37:24:040120:42, расположенным по адресу: г. Иваново, ул. Степанова, д. 14,16, составляет 1 160,90 кв.м.

Истцом указано, что площадь земли, используемой МКУ «Управление делами Администрации города Иваново», определена в размере 314,5 кв.м. по следующей формуле: $1\ 160,90$ (застроенная площадь) кв.м. \times $2709/10000$ (доля в праве) = 314,5 кв.м.

По расчету истца за ответчиком образовалась задолженность по плате за пользование частью земель кадастрового квартала с кадастровым номером 37:24:040120, (исходя из площади 314,5 кв.м) за период с 01.01.2021 до 21.11.2023 в сумме 80 260 руб. 66 коп.

За несвоевременное перечисление платы ответчику начислены проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 6 706 руб. 43 коп. за период с 01.01.2022 до 21.11.2023.

В адрес ответчика истцом направлялась претензия от 23.11.2023 № 5-03-01-41-2490/2 с предложением в добровольном порядке оплатить пользование земельным участком. Указанное претензионное требование получено ответчиком 26.12.2023 и оставлено без ответа и исполнения.

Неуплата ответчиком задолженности в добровольном порядке послужила основанием для обращения Администрации в суд с иском о взыскании указанной суммы в виде неосновательного обогащения (сбережения) в связи с отсутствием заключенного договора аренды земельного участка в установленном законом порядке.

Проанализировав представленные документы, суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование

своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В силу 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 статьей 1109 указанного Кодекса. При этом правила, предусмотренные Главой 60 Гражданского кодекса Российской Федерации, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Статьей 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, 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.

Статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

При взыскании суммы неосновательного обогащения (сбережения) истцу необходимо доказать факт пользования ответчиком земельным участком, факт неосновательного обогащения ответчика за счет истца и размер неосновательного обогащения.

Материалами дела подтверждается и сторонами не оспаривается, что на части земель кадастрового квартала 37:24:040120 в исковой период располагалось нежилое здание, доля в праве в размере 2706/10000 на которое принадлежала ответчику на праве оперативного управления, что не оспаривается последним в отзыве на иск от 29.05.2024.

Отсутствие договорных правоотношений между истцом и ответчиком не исключает возмездности пользования землей и, следовательно, не освобождает ответчика от обязанности произвести оплату за такое пользование.

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).

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» установлено, что согласно пункту 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные права на земельный участок подлежат государственной регистрации, которая в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В связи с этим судам необходимо исходить из того, что за исключениями, оговоренными в пунктах 4 и 5 настоящего Постановления, плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок.

Поэтому обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Поскольку в период, за который заявлено к взысканию неосновательное обогащение, отсутствует государственная регистрация прав ответчика на землю, суд приходит к выводу о том, что в результате использования земель ответчик неосновательно сберег денежные средства, подлежащие выплате в качестве арендной платы. Отсутствие сформированного в установленном порядке земельного участка в исковой период не является основанием для освобождения пользователя землей от оплаты.

При этом по аналогии закона (пункт 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации) может быть использовано правило пункта 3 статьи 424 указанного кодекса о применении цены, которая при сравнимых обстоятельствах взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 1 Закона Ивановской области от 06.05.2008 № 26-ОЗ «Об арендной плате за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и земельными участками, находящимися в собственности Ивановской области» (в редакции, действовавшей ранее) порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и земельными участками, находящимися в собственности Ивановской области, утверждался постановлением Правительства Ивановской области.

В силу статьи 1 Закона Ивановской области от 02.03.2015 № 10-ОЗ «Об арендной плате за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Ивановской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» (действующего в настоящее время) с 1 марта 2015 года порядок определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Ивановской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается Правительством Ивановской области, если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами.

Согласно пункту 2 Порядка определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Ивановской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного Постановлением Правительства Ивановской области от 25.08.2008 № 225-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Ивановской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не

разграничена», размер арендной платы за пользование земельными участками, указанными в пункте 1 настоящего Порядка, устанавливается на основе Методики расчета арендной платы за пользование земельными участками, являющейся приложением 1 к настоящему Порядку (далее - Методика), с учетом пунктов 5, 6, 7, 8, 10, 11 настоящего Порядка.

Пунктом 10 вышеуказанного Порядка установлено, что по договорам аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендатора для каждого лица (соарендатора) арендная плата определяется в соответствии с настоящим Порядком пропорционально доле лица (соарендатора) в праве собственности или ином вещном праве на объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, или пропорционально площади занимаемых помещений в объекте (объектах) недвижимого имущества, если соглашением между собственниками (обладателями иных вещных прав), заключенным в письменной форме, не установлено иное.

На основании пункта 8 вышеуказанного Порядка размер арендной платы за земельный участок, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, определенным пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (в том числе с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления), определяется в соответствии с Методикой, но не может превышать размер земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Доказательства определения иного порядка пользования земельным участком либо наличия соглашения между собственниками (обладателями иных вещных прав), заключенным в письменной форме в части распределения расходов по арендной плате, в материалы дела не представлены, расчет арендной платы правомерно произведен истцом пропорционально доле лица в праве собственности или ином вещном праве на объекты недвижимости, расположенные на неделимой части земель кадастрового квартала 37:24:040120, и пропорционально площади принадлежащих помещений в объекте (объектах) недвижимого имущества, а также с учетом площади застройки здания.

Из материалов дела усматривается, что размер платы за фактическое использование земельного участка рассчитан истцом, исходя из кадастровой стоимости части земель кадастрового квартала и ставки земельного налога. Льготы по арендной плате для использования земельных участков в границах объекта культурного наследия Постановлением Правительства Ивановской области от 25.08.2008 № 225-п не установлены.

Довод ответчика о невозможности определить размер кадастровой стоимости земель кадастрового квартала 37:24:040120 является несостоятельным по следующим основаниям.

В силу положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей

статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При этом органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 25.11.2014 № 105 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ивановской области» установлены группы видов разрешенного использования земельных участков с целью установления их среднего удельного показателя кадастровой стоимости (либо кадастровой стоимости) в зависимости от назначения участков.

Средний удельный показатель кадастровой стоимости для административного здания (данный показатель применяется, поскольку нежилое здание с кадастровым номером 37:24:040120:42 расположено на землях кадастрового квартала 37:24:040120) для кадастрового квартала 37:24:040120 за период от 01.01.2021 до 01.01.2023 составляет 6 625,63 руб./кв.м.

Истцом правомерно применен средний удельный показатель кадастровой стоимости земельного квартала для спорного административного здания за период от 01.01.2023 до 21.11.2023 в размере 4 238,20 руб./кв. м. на основании Приказа Департамента управления имуществом Ивановской области от 28.11.2022 № 102 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Ивановской области».

Из материалов дела усматривается, что размер платы за фактическое использование земельного участка рассчитан истцом, исходя из пункта 8 постановления Правительства Ивановской области № 225-п от 25.08.2008 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Ивановской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», принятым в соответствии с Законом Ивановской области от 06.05.2008 № 26-ОЗ «Об арендной плате за пользование земельными участками, государственная собственность, на которые не разграничена, и земельными участками, находящимися в собственности Ивановской области».

Расчет задолженности правомерно произведен истцом пропорционально доли в праве оперативного управления и площади застройки здания, соглашение между собственниками (обладателями иных вещных прав) о порядке пользования земельным участком, заключенное в письменной форме, не представлено.

В рассматриваемом деле пользование земельным участком не закончилось, расчет неосновательного обогащения правомерно произведен истцом по аналогии с расчетом арендной платы за земельные участки, которая в свою очередь является регулируемой.

В соответствии со статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности, при этом каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

В рассматриваемом деле исковые требования заявлены о взыскании неосновательного обогащения (сбережения), ответчик не является правообладателем спорного земельного участка.

При изложенных выше обстоятельствах суд, исследовав и оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, пришел к выводу о

правомерности взыскания неосновательного обогащения за пользование частью земель кадастрового квартала 37:24:040120 площадью 314,5 кв.м. за период с 01.01.2021 до 21.11.2023 в сумме 80 260 руб. 66 коп.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Используя земельный участок (без правовых оснований) с целью эксплуатации помещений в здании, расположенном на нем, ответчик должен был знать о неосновательности сбережения денежных средств, составляющих оплату пользования участком.

Статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно пункту 37 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» проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда, неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в ГК РФ).

Из расчета процентов за пользование чужими денежными средствами следует, что сроками оплаты пользования истец считает первое число следующего года за годом пользования, при этом проценты начислены в связи с неоплатой суммы задолженности только за 2021, 2022 годы. Таким образом, истец самостоятельно уменьшил размер ответственности.

Ответчиком арифметически расчет не оспорен.

С учетом удовлетворения исковых требований о взыскании суммы основного долга в полном объеме, исковые требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами также подлежат удовлетворению за период с 01.01.2022 до 21.11.2023 в сумме 6 706 руб. 43 коп.

Государственная пошлина по делу составляет 3 479 руб. и в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отнесению на ответчика и взысканию с него в доход федерального бюджета, поскольку при обращении с иском заявлением истец государственную пошлину не уплатил в связи с тем, что в силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от ее уплаты.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Иск администрации города Иванова к муниципальному казенному учреждению «Управление делами Администрации города Иванова» о взыскании 80 260 руб. 66 коп. неосновательного обогащения за пользование площадью 314,5 кв.м. земель кадастрового квартала 37:24:040120 за период с 01.01.2021 до 21.11.2023, 6 706 руб. 43 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.01.2022 до 21.11.2023, удовлетворить.

Взыскать с муниципального казенного учреждения «Управление делами Администрации города Иванова» (ИНН 3728013473, ОГРН 1023700560740) в пользу администрации города Иванова (ИНН 3728012487, ОГРН 1023700543624) 80 260 руб. 66

коп. неосновательного обогащения за пользование площадью 314,5 кв.м. земель кадастрового квартала 37:24:040120 за период с 01.01.2021 до 21.11.2023, 6 706 руб. 43 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.01.2022 до 21.11.2023, всего 86 967 руб. 09 коп.

2. Взыскать с муниципального казенного учреждения «Управление делами Администрации города Иванова» (ИНН 3728013473, ОГРН 1023700560740) в доход федерального бюджета 3 479 руб. государственной пошлины по делу.

На решение суда первой инстанции в течение месяца со дня принятия может быть подана апелляционная жалоба в суд апелляционной инстанции – Второй арбитражный апелляционный суд (статья 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). На вступившее в законную силу решение суда может быть подана кассационная жалоба в суд кассационной инстанции – Арбитражный суд Волго – Вятского округа - в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения (статья 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) при условии, что решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Ивановской области.

Судья

О.А. Ильичева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 01.04.2024 10:10:37

Кому выдана Ильичева Оксана Александровна