



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, 51, г. Омск, 644024, тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Город Омск

09 апреля 2016 года

№ дела

A46-8884/2015

Резолютивная часть решения объявлена 05 апреля 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 09 апреля 2016 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Ярковского С.В., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Рыжих С.Г., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление Администрации муниципального образования «Полтавский муниципальный район Омской области» (ИНН 5530004627, ОГРН 1055557007791) к частному образовательному учреждению «Учебная автомобильная школа «Гарант» (ИНН 5530003976, ОГРН 1025501944269), при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Омской области, о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком и нежилым помещением, расположенным по адресу: Омская область, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38, при участии в судебном заседании:

от истца – Кучаева Н.И., доверенность от 08.07.2014 сроком по 09.07.2017, Жакина Г.Г. по доверенности от 20.08.2014 на 1 год;

от ответчика – руководитель Копыл В.М., удостоверение от 09.08.2010 № 154,

от третьего лица – Меньшиков С.А., по доверенности от 13.10.2015, личность удостоверена паспортом,

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования «Полтавский муниципальный район Омской области» (далее – истец, Администрация) обратилась в Арбитражный суд Омской области к частному образовательному учреждению «Учебная автомобильная школа «Гарант» (далее – ответчик, учреждение) с иском требованием, уточнённым в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о взыскании 470 534 рублей 19 копеек неосновательного обогащения за период с 09.08.2009 по 27.12.2015 за пользование земельным участком, расположенным по адресу: Омская область, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38 и нежилыми помещениями (стрелковым тиром, оружейной комнатой, учебным классом, гаражом), расположенным по адресу: Омская область, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38.

Ответчик представил возражения по заявленным требованиям, согласно содержанию которых, не возражал против их удовлетворения в части фактического пользования земельным участком и нежилыми помещениями.

Третье лицо возражало против удовлетворения по основаниям, изложенным в отзыве.

Рассмотрев представленные в материалы дела документы, заслушав представителя истца, суд установил следующие обстоятельства.

Полтавскому муниципальному образованию Омской области на праве собственности принадлежит нежилое помещение, площадью 543,6 кв.м, инвентарный номер 2695, литера Б, Б1 расположено по адресу: Омская область, Полтавский район,

р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, д. 38, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.04.2004, Серия 55 АА № 591838.

По утверждению истца, указанный выше объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 55:22:110102:1239 и отнесён к категории земли населённых пунктов, Земли гаражей и автостоянок, местоположение установлено по адресу: Российская Федерация, Омская область, Полтавский район, пос. Полтавка, ул. Октябрьская, д. 38, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.03.2010, Серия 55 АА № 103050.

Между Комитетом имущественных отношений администрации Полтавского муниципального района Омской области и учреждением 09.08.2009 заключён договор безвозмездного пользования нежилым помещением (стрелковым тиром, оружейной комнатой, учебным классом, гаражом), расположенным по адресу: Омской области, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38, общей площадью 543,6 кв.м сроком на пять лет.

По истечении срока действия Договора ответчик продолжал пользоваться арендованным имуществом, т.к. по окончании срока действия вышеуказанного договора, он был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 5.2 договора определено, что сторона, решившая расторгнуть настоящий договор, должна направить письменное уведомление о намерении его расторгнуть не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого дня расторжения договора.

Ссудодателем 02.03.2015 направлено в адрес ответчика уведомление о расторжении с 08.09.2015 договора безвозмездного пользования и возврата нежилого помещения в течение 5 дней после прекращения действия договора.

Ответчик в добровольном порядке не освободил занимаемые помещения в связи с чем, последовало обращение в суд с заявлением о принудительном возврате ранее переданного недвижимого имущества.

На основании решения Арбитражного суда Омской области от 02.07.2015 № А46-4705/2015 ответчика обязали возвратить имущество, ранее предоставленное по договору безвозмездного пользования.

Из представленного в материалы дела акта совершения исполнительных действий следует, что 28.12.2015 ответчиком передано собственнику ранее используемое имущество на основании договора безвозмездного пользования, т.е. с указанной даты прекращено неосновательное пользование учреждения нежилым помещением совместно с земельным участком, расположенным на нём.

Сославшись на то, что истцом не получены доходы в виде арендной платы за пользование нежилым помещением и земельным участком, Администрация обратилась в суд с настоящим иском о взыскании указанной суммы.

Оценив доводы истца, исследовав представленные доказательства в их совокупности и взаимной связи, суд находит требования Администрации подлежащими удовлетворению в части, исходя из следующего.

Право на обращение в суд принадлежит лицам в случае нарушения либо оспаривания их прав и законных интересов (часть 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Лицо, права которого нарушены, вправе применять способы защиты нарушенных прав, предусмотренные законом, в том числе, указанные в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (пункт 7 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что пользование земельными участками на территории России является платным. Согласно данной норме формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Статьей 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счёт другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретённое или сбережённое имущество (неосновательное обогащение).

В рассматриваемом случае неосновательным обогащением является сбережённая ответчиком арендная плата, которая подлежала бы оплате за фактическое использование нежилым помещением и земельным участком. Формой возмещения стоимости пользования является денежная сумма, равная величине арендной платы, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило (пункт 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом суд отмечает, что существенным обстоятельством для рассмотрения требования в части взыскания неосновательного обогащения за пользование земельным участком является установление факта его использования ответчиком с обоснованием фактически используемой площади. Правовая позиция о необходимости взыскания платы за фактически используемый земельный участок изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.06.2010 № 241/10.

В силу части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заявляя требование о взыскании неосновательного обогащения, истец должен доказать факт неосновательного получения (сбережения) ответчиком имущества или денежных средств за счет истца, а также размер неосновательного обогащения. Указанное согласуется с правовой позицией, изложенной в пункте 8 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении».

Отсутствие достоверных доказательств пользования спорным имуществом возлагает на истца негативные последствия несовершения процессуальных действий по представлению доказательств, что соответствует отраженному в постановлении от 06.03.2012 № 12505/11 правовому подходу Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, согласно которому с точки зрения состязательности как основы судопроизводства в арбитражном суде нежелание представить доказательства должно квалифицироваться исключительно как отказ от опровержения того факта, на наличие которого аргументировано со ссылкой на конкретные документы указывает процессуальный оппонент. Участвующее в деле лицо, не совершившее процессуальное действие, несет риск наступления последствий такого своего поведения.

Из анализа представленных в материалы дела доказательств, суд приходит к выводу, что истцом не доказан факт использования ответчиком земельного участка в границах площади учтённой в государственном кадастре недвижимости, а удовлетворение требований о взыскании неосновательного обогащения возможно лишь при доказанности всех признаков, составляющих неосновательное обогащение.

В качестве обоснования расчёта суммы неосновательного обогащения заявленной к взысканию истцом представлен отчет № 096 об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилыми помещениями общей площадью 543,6 кв.м, литер Б, Б1, с земельным участком площадью 3 228 кв.м, кадастровый номер 55:22:110102:1239, земли населённого пункта, разрешённое использование для гаражей и автостоянок, местоположение Омская область, Полтавский район, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38, подготовленный индивидуальным предпринимателем Трегуб С.В.

При определении рыночной стоимости использован затратный и сравнительный подход.

Вывод оценщика заключается в следующем. Обоснованная рыночная стоимость арендной платы за пользование нежилыми помещениями, общей площадью 543,6 кв.м, литер Б, Б1, местоположение Омская область, Полтавский район, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38 с земельным участком площадью 3 228 кв.м, кадастровый номер 55:22:110102:1239, земли населенного пункта, разрешенное использование для гаражей и автостоянок по состоянию на 13.04.2015 составляет 390 300 рублей в год без учета НДС, 32 525 рублей в месяц без учета НДС.

Исходя из указанного отчёта усматривается, что нежилые помещения и земельный участок были определены в качестве одного объекта оценки.

При этом как следует из исковых требований сумма неосновательного обогащения за пользование нежилыми помещениями и земельным участком рассчитана по отдельности.

Суд отмечает, что площадь земельного участка, подлежащая оценке определена исходя из сведений государственного кадастра недвижимости, при этом площадь фактически используемого учреждением земельного участка не определялась, в связи с чем, в соответствии с требованиями статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанный отчет не может быть принят в качестве допустимого доказательства размера неосновательного обогащения, возникшего в связи с использованием нежилыми помещениями совместно с земельным участком.

По мнению суда в данном случае, при отсутствии допустимых доказательств, определение размера суммы неосновательного обогащения возможно с учётом положений правовых актов органа местного самоуправления определяющих порядок расчёта размера арендной платы за пользование нежилыми помещениями и земельным участком муниципальной собственности.

При этом определение суммы неосновательного пользования подлежит исчислению с учётом срока исковой давности по заявленным требованиям ввиду следующего.

Из материалов дела следует, что 26.10.2015 через канцелярию Арбитражного суда Омской области от ответчика поступило ходатайство о применении срока исковой давности по требованию Администрации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (пункт 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно материалам дела Администрация обратился в суд с настоящим иском 29.07.2015, о чем свидетельствует входящий штамп Арбитражного суда Омской области.

Вместе с тем, истец должен был узнать о нарушении своих прав не позднее даты заключения договора безвозмездного пользования нежилыми помещениями, в связи с чем, настоящее требование заявлено за пределами срока исковой давности по день обращения в суд с требованием взыскания неосновательного обогащения за пользование земельным участком

Исходя из чего, суд считает возможным применить срок исковой давности в указанной части заявленных требований.

Определяя размер неосновательного обогащения, суд приходит к следующим выводам.

Истцом заявлено к взысканию неосновательное обогащение за пользование ответчиком нежилыми помещениями (стрелковым тиром, оружейной комнатой, учебным классом, гаражом), расположенными по адресу: Омская область, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38.

Суд приходит к выводу, что период взыскания заявлен с даты прекращения договорных отношений, что установлено судебным актом по делу № А46-4705/2015, по дату фактического высвобождения занимаемых учреждением помещений и их возврата собственнику.

Указанные помещения, как было установлено ранее, являются муниципальной собственностью.

Судом установлено, что решением Совета депутатов муниципального образования «Полтавский муниципальный район Омской области» от 31.10.2008 № 57 определен размер базовой ставки платы и размера арендной платы за аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Полтавского района.

Размер годовой арендной платы за объект нежилого фонда, находящийся в муниципальной собственности, определяется по формуле: $A = Абаз. \times (1 + \sum Pki) \times S + S \times K5$, где A - величина годовой платы за объект нежилого фонда, рублей; Абаз. - базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв.м, рублей; $\sum Pki$ - произведение поправочных коэффициентов ($K1 \times K2 \times K3 \times K4$); S - площадь объекта нежилого фонда, кв.м; $K5$ - поправочный коэффициент назначения объекта.

Базовая ставка платы за аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности (A баз) – сумма денежных средств, минимально необходимых для поддержания объекта нежилого фонда в надлежащем состоянии, в расчёте на 1 кв.м площади объекта нежилого фонда определена в размере 66 рублей.

При определении $\sum Pki$ применены следующие поправочные коэффициенты: $K1$ – коэффициент территориальной зоны – р.п. Полтавка, значение 0,7; $K2$ – коэффициент степени технического обустройства объекта нежилого фонда – наличие водопровода, в т.ч. горячее водоснабжение, канализации, системы отопления, значение 1,0 (применён максимальный коэффициент, т.к. доказательств иного материалы дела не содержат); $K3$ – коэффициент строительных материалов стен – кирпич, камень, значение 0,9; $K4$ – коэффициент вида деятельности – услуги по хранению и/или складированию, в т.ч. гаражи, значение 1,1.

Поправочный коэффициент назначения объекта $K5$ определён судом в значении 20, т.к. согласно представленным в материалы дела фотографиям, нежилые помещения возможно отнести к указанной категории объектов. Условно разрешённый вид использования также определён с учётом размещения указанного объекта.

При сопоставлении указанных выше величин размер годовой арендной платы определён в сумме 71 505 рублей 14 копеек.

Производя расчёт суммы неосновательного обогащения за пользование нежилыми помещениями в период с 08.04.2015 по 27.12.2015 суд находит обоснованным подлежащее взысканию сумму в размере 45 363 рублей 47 копеек.

При этом расчёт произведен с даты, следующей за днём прекращения договорных отношений и возникновения обстоятельств неосновательного пользования.

Земельный участок с кадастровым номером 55:22:110102:1239 также является муниципальной собственностью.

Решением Совета Полтавского муниципального района Омской области от 30.06.2015 № 25 определён порядок исчисления и уплаты в бюджет арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Полтавского муниципального района Омской области.

Размер арендной платы за земельные участки муниципальной собственности рассчитывается по формуле: $A = УПКСЗ \times S \times Kвз$, A - размер арендной платы за земельный участок, подлежащей уплате в районный бюджет, рассчитанный на год в рублях; $УПКСЗ$ - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за один квадратный метр площади (руб./кв.м); S - площадь земельного участка,

предоставляемого арендатору по договору аренды (кв.м); Квз - коэффициент по виду разрешенного использования земельных участков.

Коэффициент удельного показателя кадастровой стоимости обозначенного земельного участка на дату окончания неосновательного пользования составляет 64,21.

При определении площади земельного участка используемого ответчиком суд считает возможным применить совокупную площадь нежилых помещений ранее предоставленных учреждению в безвозмездное пользование.

По мнению суда, коэффициент по виду разрешенного использования земельных участков следует применить в значении 0,05 по следующим основаниям.

Согласно уставным документам образовательная деятельность является основанным и единственным видом деятельности учреждения, в связи с чем, Министерством образования Омской области выдана соответствующая лицензия.

В целях служебного пользования был заключён договор безвозмездного пользования нежилыми помещениями.

Применяемый в данном случае коэффициент 0,05 отнесен, с учётом указанного выше порядка исчисления и уплаты в бюджет арендной платы за земельными участками, находящимися в собственности Полтавского муниципального района Омской области, при использовании земельного участка в целях общественного использования объектов капитального строительства для удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

При сопоставлении указанных выше величин размер годовой арендной платы определён в сумме 1 742 рублей 50 копеек.

Итоговая сумма неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с 29.07.2012 по 27.12.2015 составляет 5 363 рублей 37 копеек.

Таким образом, исходя из того, что указанные выше объекты недвижимости без установленных законом или сделкой оснований использовались ответчиком в обозначенный период, суд находит требования истца о взыскании неосновательного обогащения за указанный период подлежащими удовлетворению в обозначенной части.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Администрация освобождена от уплаты государственной пошлины по настоящему делу.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с удовлетворением иска государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 и 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с частного образовательного учреждения «Учебная автомобильная школа «Гарант» (ИНН 5530003976, ОГРН 1025501944269) в пользу Администрации муниципального образования «Полтавский муниципальный район Омской области» (ИНН 5530004627, ОГРН 1055557007791) 50 726 рублей 84 копейки неосновательного обогащения за период с 29.07.2012 по 27.12.2015 за пользование земельным участком, расположенным по адресу: Омская область, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38 и за период с 08.04.2015 по 27.12.2015 нежилыми помещениями (стрелковым тиром, оружейной комнатой, учебным классом, гаражом), расположенным по адресу: Омская область, р.п. Полтавка, ул. Октябрьская, 38.

Взыскать с частного образовательного учреждения «Учебная автомобильная школа «Гарант» (ИНН 5530003976, ОГРН 1025501944269) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 1 342 рублей 36 копеек.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня принятия и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный

апелляционный суд (644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 42) в течение месяца со дня принятия решения.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

С.В. Ярковой