

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 70, тел. (3952) 24-12-96; факс (3952) 24-15-99  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, д. 36А, тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761  
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Иркутск

Дело № А19-16329/2017

06.09.2018 года

*Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 30.08.2018 года**Решение в полном объеме изготовлено 06.09.2018 года*

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Яцкевич Ю.С.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Рудых К.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску **МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ** (ОГРН 1083808003564, ИНН 3808174613, адрес: 664007, Иркутская область, город Иркутск, улица Карла Либкнехта, дом 47)

к **ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЗНАМЕНСКИЙ»** (ОГРН 1073808014004, ИНН 3808151905, адрес: 664001, Иркутская область, город Иркутск, улица Баррикад, дом 26)

третьи лица: Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска (ОГРН 1163850051584, ИНН 3849057115, юридический адрес: 664007, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, ГОРОД ИРКУТСК, УЛИЦА ПОЛЕНОВА, ДОМ 1), Скворцов Сергей Николаевич

о взыскании 14 595 566 руб. 27 коп.

при участии в заседании:

от истца – Ермаков А.В. представитель по доверенности № 02-51-7644/18 от 21.05.2018;

от ответчика – Андреев Д.А. представитель по доверенности 15.06.2017; Печкин А.А. представитель по доверенности 16.08.2017;

от третьих лиц:

от КУМИ г. Иркутска – Григорьев В.О. представитель по доверенности от 16.08.2018;

от Скворцова С.Н. – Андреев Д.А. представитель по доверенности 15.06.2017;

установил:

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ (истец) обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к **ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

«ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЗНАМЕНСКИЙ» (далее по тексту - ООО УК «ТЦ Знаменский», ответчик) с требованием, уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ, о взыскании 14 595 566 руб. 27 коп., из которых: 14 492 659 руб. 52 коп. – неосновательное обогащение (плата за фактическое пользование земельным участком, 107 194 руб. 55 коп. – проценты на сумму долга.

В обоснование заявленных требований истец указал, что по результатам рассмотрения материалов проверки по муниципальному земельному контролю выявлено незаконное занятие ООО УК «ТЦ Знаменский» земельного участка, площадью 17 214 кв.м., расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Баррикад, смежно с земельным участком с кадастровым номером 38:36:000018:16726, государственная собственность на который не разграничена.

Кроме того, согласно доводам истца, ответчик так же без установленных законом или договором оснований использует земельный участок, площадью 2681 кв.м., расположенный по адресу: г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, с кадастровым номером 38:36:000018:14361.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 08.11.2017 и 04.12.2017 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска и Скворцов Сергей Николаевич (соответственно).

В судебном заседании истец и представитель третьего лица - Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска заявленные иски поддержали.

Ответчик иск не признал, указал на отсутствие в материалах дела доказательств, подтверждающих указанную истцом площадь самовольно занятого ответчиком земельного участка. Кроме того указал, что в расчете истца отсутствует градация по фактическому использованию земельного участка в разрезе коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков. Представил контррасчет, согласно которому размер арендной платы за 2015, 2016, 2017 годы, с учетом фактического использования земельного участка, составляет 3 695 014 руб. 89 коп.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные документы, суд установил следующее.

Пунктом 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ закреплен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату.

Руководствуясь ст. 72 Земельного кодекса РФ, главным специалистом отдела земельного контроля земельного департамента комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска И.А. Салтымаковой было вынесено предписание об устранении нарушения земельного законодательства от 23.11.2015 (далее - Предписание от 23.11.2015), согласно которому ООО УК «ТЦ Знаменский» необходимо было в срок по 23.03.2016 включительно устранить допущенное нарушение земельного законодательства, а именно: освободить самовольно занимаемый земельный участок площадью 16 600 кв.м., расположенный смежно с земельным участком по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, 26, кадастровый номер 38:36:000018:16726.

Впоследствии 07.04.2016 Главным специалистом отдела муниципального контроля и мониторинга Правобережного округа департамента, контроля администраций города Иркутска Д.В. Максимовой была проведена внеплановая документарная выездная проверка на предмет исполнения Предписания от 23.11.2015. По результатам проведенной проверки было выявлено, что нарушение земельного законодательства не устранено. ООО УК «ТЦ Знаменский» продолжает использовать земельный участок общей площадью 16 600 кв.м. расположенный смежно с земельным участком по адресу: Иркутская область, г; Иркутск, ул. Баррикад, 26, кадастровый номер 38:36:0000)8:16726. Выдано предписание об устранении нарушения земельного законодательства от 17.05.2016 (далее - Предписание от 17.05.2016) в срок по 17.04.2017 включительно устранить допущенное нарушение земельного законодательства, а именно: освободить самовольно занимаемый земельный участок площадью 16 600 кв.м, расположенный смежно с земельным участком по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад 26, кадастровый номер 38:36:000013:16726.

В соответствии с Распоряжением заместителя мэра - председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска Е.М. Козулиной от 13.04.2017 № 504-02-389/17 в период с 18.04.2017 по 12.05.2017 главным специалистом отдела земельного контроля земельного департамента комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска Е.Ю. Наумовой, ведущим специалистом отдела земельного контроля земельного департамента комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска Е.В. Истоминым вновь была проведена внеплановая, выездная проверка на предмет исполнения Предписания от 17.05.2016 на земельном участке площадью 16 600 кв.м., расположенном смежно с земельным участком по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад. 26. с кадастрeфi номером 38:36:000018:16726.

В рамках проведения внеплановой проверки в отношении ООО УК «ТЦ «Знаменский» (акт проверки от 12.05.2017 № 389/17) должностными лицами

В силу п.1 ст. 65 Земельного кодекса РФ, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно ст. 42 Земельного кодекса РФ, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны, в том числе, своевременно производить платежи за землю.

Из содержания названных норм права суд приходит к выводу о том, что лицо, использующее земельный участок в отсутствие правовых оснований такого пользования, обязано возместить неосновательное обогащение собственнику или иному владельцу земельного участка.

На основании ч. 1 ст. 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).

В соответствии с п. 2 ст. 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Исходя из положений названных норм права, доказыванию в рассматриваемом деле подлежат следующие обстоятельства: факт и период пользования ответчиком земельным участком, размер неосновательного обогащения, отсутствие законных оснований пользования земельным участком.

Как указал истец, обращаясь в суд с настоящим иском, в результате проведенной плановой выездной проверки соблюдения земельного законодательства в отношении ООО УК «ТЦ «Знаменский» (акт проверки от 23.11.2015 № 26) главным специалистом отдела земельного контроля земельного департамента комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска И.А. Салтымаковой было выявлено нарушение требований ст. 25, 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), выразившееся в самовольном занятии земельного участка площадью 16 600 кв.м, расположенного смежно с земельным участком по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, 26, кадастровый номер 38:36:000018:16726, кадастровый номер 38:36:000018:16726.

Администрации города Иркутска произведен обмер границ земельного участка, расположенного смежно с земельным участком по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, 26, кадастровый номер 38:36:000018616726 (т.1, л.д. 144-155).

По результатам обработки геодезических измерений установлено, что фактическая площадь земельного участка, используемого ООО УК «ТЦ «Знаменский», составляет 13 912 кв.м. (участок, расположенный смежно с земельным участком по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, кадастровый номер 38:36:000018:16726), а также ответчиком используется и земельный участок общей площадью 3 302 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, кадастровый номер 38:36:000018:17329. Общая площадь земельного участка, занимаемого ООО «ТЦ «Знаменский» составляет 17 214 кв.м.

Так же поверкой установлено, что ООО УК «ТЦ «Знаменский» использует земельный участок для размещения некапитальных металлических контейнеров, капитальных нежилых зданий, некапитальных нежилых навесов, некапитальных нежилых пристроек, а также для размещения площадки под автосалон. Какие-либо правоустанавливающие документы на земельный участок у ООО «ТЦ «Знаменский» отсутствуют.

Кроме того, истцом в подтверждение доводов о площади используемого ответчиком земельного участка суду представлено заключение специалиста – кадастрового инженера Чернышова Д.И. (т. 2 л.д.53-81) и дополнение к нему (т.2, л.д. 82-91, т.1 л.д. 37 - 45).

Согласно выводам специалиста, отраженным в заключении, общая площадь самовольно занятого ответчиком земельного участка смежного с участком 38:36:000018616726 составляет 13 912 кв.м., кроме того, ответчиком также полностью занят земельный участок с кадастровым номером 38:36:000018:17329 площадью 3032 кв.м.(согласно выписке из ЕГРН данный земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для благоустройства). Таким образом, согласно заключению кадастрового инженера, общая площадь самовольно занятого ответчиком земельного участка составила 17 214 кв.м. (т.1. л.д.44 – схема взаимного расположения земельных участков). Кроме того, кадастровый инженер Чернышов Д.И. дал пояснения на вопросы суда и сторон в качестве специалиста в судебном заседании 30.05.2018.

Вместе с тем, как указал истец, помимо самовольно занятого земельного участка площадью 17 214 кв.м., ответчиком используется земельный участок площадью 2681 кв.м., расположенный по адресу: г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, кадастровый номер: 38:36:000018:14361.

В рамках настоящего спора ответчик, не оспаривая факт использования в заявленный истцом период земельного участка без установленных законом или договором оснований, оспаривает доводы истца о фактическом использовании земельного участка общей площадью 19 895 кв.м. (17214 кв.м. + 2681 кв.м.), а так же правомерность произведенного истцом расчета платы за пользование самовольно занятым земельным участком расчета без градации по фактическому использованию земельного участка. С учетом наличия указанных выше разногласий ответчик в рамках настоящего дела заявил ходатайство о назначении судебном экспертизы.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 20.06.2018 ходатайство ООО УК «ЗНАМЕНСКИЙ» о назначении землеустроительной (геодезической) экспертизы удовлетворено, по делу назначена судебная землеустроительная (геодезическая) экспертиза, проведение которой было поручено эксперту Поповой Оксане Радиковне, являющейся членом СРО «Кадастровые инженеры регионов».

С учетом конкретных обстоятельств настоящего дела и представленных сторонами доказательств, судом на разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

1.определить фактические границы и площадь, занимаемую строениями и металлическими контейнерами, на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, смежно с земельным участком с кадастровым номером 38:36:000018:16726, по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, и на земельном участке 38:36:000018:17329, по адресу: Иркутская область, г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, и смежно с ним со стороны реки Ушаковка. Отобразить полученные данные графически;

2.определить фактическое целевое использование частей земельного участка государственная собственность на который не разграничена, смежно с земельным участком с кадастровым номером 38:36:000018:16726, по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, и на земельном участке 38:36:000018:17329, по адресу: Иркутская область, г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, и смежно с ним со стороны реки Ушаковка и площадь выделенных частей земельного участка с учётом фактического использования по указанным в п. 2 категориям исходя из целевого(фактического) назначения строений и металлических контейнеров. Отобразить полученные данные графически.

При этом суд отмечает, что предметом экспертного исследования земельный участок площадью 2861 кв.м., с кадастровым номером 38:36:000018:14361 не являлся.

По результатам проведенной землеустроительной экспертизы, экспертом Поповой О.Р., являющейся членом СРО «Кадастровые инженеры регионов» подготовлено заключение эксперта № 01-07/2018 (т. 4 л.д.2-38).

Кроме того, по результатам проведенной экспертизы экспертом Поповой О.Р., в судебном заседании 20.08.2018, в порядке абз. 2 ч. 3 ст. 86 АПК РФ, даны пояснения на вопросы суда и лиц, участвующих в деле.

Истец выводы эксперта в части определения площади самовольно занятого ответчиком земельного участка не оспорил, однако, несмотря на то, что фактически по данным экспертного заключения площадь земельного участка, занимаемого ООО УК «ТЦ Знаменский», оказалась больше, истец настаивал на расчете платы исходя из площади, заявленной в иске.

Между тем, представитель истца указал, что выводы эксперта в части фактического целевого использования ответчиком частей земельного участка, отраженные экспертом в заключении, не соответствуют действительности, поскольку при совместном осмотре было установлено, что в большинстве помещений, указанных экспертом в качестве складских, фактически помимо складирования товаров осуществляется их реализация.

Ответчик с выводами эксперта согласился частично, полагает, что площадь занимаемого земельного участка определена экспертом по бордюрному камню неправомерно, поскольку данный земельный участок является территорией общего пользования, по мнению, ООО УК «ТЦ Знаменский», площадь данного земельного участка должна быть определена по обводу здания по цоколю, включая выступающие части.

Исследовав экспертное заключение, с учетом мнения сторон, суд приходит к выводу о том, что оно соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов отражены в ответах на поставленные судом вопросы; в заключении содержатся однозначные выводы по поставленным вопросам, методика раскрыта, в связи с чем, принимает во внимание содержащиеся в нем выводы.

Статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Российской Федерации предусмотрено, что арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Заключение эксперта исследуется наряду с другими доказательствами по делу (часть 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд, оценив заключения эксперта в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами в материалы дела, пришел к выводу, что исковые требования истца к ответчику подлежат частичному удовлетворению.

Так, рассмотрев требование истца о взыскании с ответчика платы за фактическое использование земельного участка площадью 2861 кв.м., с кадастровым номером 38:36:000018:14361, суд оснований для удовлетворения иска в данной части не находит, в связи со следующим.

Как указывалось судом выше, истец, обращаясь в суд с настоящим иском, указал, что ответчиком фактически используется, в том числе, земельный участок площадью 2861 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000018:14361.

Согласно расчету истца, размер платы за фактическое использование ответчиком земельного участка составляет 2 244 852 руб. 94 коп., в том числе: 136 971 руб. 51 коп. - за 2015 год (за период с 23.11.2015 по 31.12.2015); 1 363 955 руб. 32 коп. - за 2016 год (за период с 01.01.2016 по 31.12.2016); 743 926 руб. 11 коп. - за 2017 год (за период с 01.01.2017 по 10.07.2017) (т. 1 л.д.56,57,58, соответственно).

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как установлено судом из материалов дела и следует из выписки из ЕГРН от 03.11.2017, земельный участок площадью 2861 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000018:14361, расположенный по адресу: г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, поставлен на кадастровый учет 28.07.2011 с разрешенным использованием: для строительства здания торгового центра; особые отметки: посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 38:36:000018:16727, (т.2л.д.16).

При этом из материалов дела, судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000018:16727 принадлежит на праве собственности гражданину Скворцову Сергею Николаевичу, т.е. земельный участок, площадью 2861 кв.м., сформирован для обеспечения доступа к земельному участку, который ответчику не принадлежит.

Как следует из представленных в материалы дела сторонами доказательств, должностными лицами Администрации города Иркутска в рамках осуществления проверок фактическое использование данного земельного участка ответчиком не устанавливалось.



Допрошенный в судебном заседании 30.05.2018 в качестве специалиста Чернышев Денис Иванович (кадастровый инженер, подготовивший заключение о площади фактически занятого ответчиком земельного участка) на вопрос суда так же пояснил, что в предмет его исследования вопрос об использовании ответчиком земельного участка площадью 2861 кв.м., с кадастровым номером 38:36:000018:14361 не входил.

Более того, ответчиком в материалы дела представлена копия постановления Управления Росреестра по Иркутской области от 11.12.2017 по делу № 1156/951 о прекращении производства по делу об административном правонарушении, поскольку земельный участок площадью 2861 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000018:14361 является территорией общего пользования (т. 2 л.д.102-104).

Доводы истца и третьего лица о том, что данный земельный участок используется ответчиком, так как именно через него осуществляется доступ к самовольно занятому и используемому ответчиком земельному участку, площадью 17 214 кв.м., судом отклоняется, поскольку из пояснений эксперта Поповой О.Р., данным в судебном заседании 20.08.2018 также следует, что к земельному участку, занятому ООО УК «ТЦ Знаменский», имеется доступ и через иные земельные участки.

С учетом изложенного, суд оснований для удовлетворения требований в части взыскания с ответчика платы за использование земельного участка площадью 2861 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000018:14361 в сумме 2 244 852 руб. 94 коп. не находит.

Рассмотрев требование истца о взыскании с ответчика платы за пользование земельным участком общей площадью 17 214 кв.м., суд пришёл к следующему.

Истец, обращаясь в суд с настоящим иском указал, что за период с 23.11.2015 по 10.07.2017 ответчику начислена плата за фактическое пользование последним земельным участком площадью 16 600 кв.м. в следующем размере 12 909 673 руб. 75 коп.

Кроме того, истцом произведен расчет платы за самовольно занятый земельный участок, площадью 614 кв.м., согласно которому за период с 23.11.2015 по 10.07.2017 размер платы составил 514 114 руб. 03 коп.

При этом как следует из пояснения истца, ответчиком земельный участок площадью 17 214 кв.м. используется как единый, однако расчет произведен отдельно: за земельный участок площадью 16 600 кв.м. и площадью 614 кв.м. по причине того, что изначально в ходе проверки был установлен факт использования земельного участка площадью 16 600 кв.м., однако при подготовке кадастровым инженером Чернышовым Д.И. заключения, фактические границы землепользования были уточнены, в результате чего истцом ответчику к оплате довыставлена сумма неосновательного обогащения за использование земельного участка площадью 614 кв.м.

30.05.2017 и 12.07.2017 истцом в адрес ответчика направлены расчеты земельных платежей за 2015, 2016, 2017г.г. с требованием в срок до 23.06.2017 и 25.07.2017 (соответственно) оплатить и вернуть подписанные экземпляры расчетов в министерство имущественных отношений Иркутской области (т. 1 л.д.48-51, 52-55, соответственно).

Предупреждением № 02-51-13350/17 от 12.07.2017 и № 02-51-14832/17 от 31.07.2017 истец предложил ответчику оплатить имеющуюся задолженность до 10.08.2017 (т. 1 л.д.47,46, соответственно).Получение данных писем ответчиком не оспаривается.

Поскольку требования истца ответчиком оставлены без исполнения, истец обратился в суд с настоящим иском.

Рассмотрев обоснованность данных исковых требований, суд пришел к следующему.

Как следует из материалов дела, ответчик факт использование земельного участка, расположенного смежно с земельным участком с кадастровым номером № 38:36:000018:16727 и земельного участка с кадастровым номером № 38:36:000018:17329 не оспаривает.

При этом между сторонами возник спор о площади используемого ответчиком земельного участка.

Суд, исследовав представленные доказательства в совокупности и взаимосвязи, руководствуясь нормами статей 65 и 71 АПК РФ, учитывая, что по результатам судебной экспертизы площадь занимаемого ответчиком земельного участка, определенная экспертом, фактически превысила площадь земельного участка, в отношении которого заявлен иск, признает обоснованным применение в расчете истца площади самовольно занятого земельного участка 17 214 кв.м.

Суд, оценив представленные сторонами доказательства в совокупности, учитывает, что 06.07.2017 постановлением Управления Росреестра по Иркутской области от 06.07.2017 № 572/474 ООО УК «ТЦ «Знаменский» признано виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях., за использование земельного участка площадью 17 214 кв.м. (т. 2 л.д.157-158).

Кроме того, решением Арбитражного суда Иркутской области от 10.10.2017 по делу № А19-14480/2017 судом установлен факт использования ООО УК «ТЦ Знаменский» земельного участка именно площадью 17 214 кв.м.

В соответствии с частью 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является преюдициальным, и обстоятельства, установленные указанным судебным актом, не подлежат доказыванию при рассмотрении настоящего дела.

При этом доводы ответчика относительно того, что площадь фактически используемых земельных участков подлежит определению под каждым сооружением отдельно, судом отклоняется как необоснованный, поскольку данный довод опровергается как заключением кадастрового инженера Чернышова Д.И., так и выводами судебного эксперта, определившего площадь земельного участка, необходимого для использования всех расположенных на самовольно занятом земельном участке объектов.

С учетом изложенного, суд полагает возможным применить при расчете размере неосновательного обогащения площадь земельного участка самовольно занятого ответчиком в размере 17 214 кв.м.

Как указывалось судом выше, согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) за пользование землей взимается плата, в том числе арендная плата.

Голубое – это я сама буду домучивать – твое красное

Исходя из положений пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2011 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и пункта 2 части 3 статьи 39.7 Земельного кодекса, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые предоставлены в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Доказательства разграничения государственной собственности на спорный земельный участок, занимаемый ответчиком, в материалах дела отсутствуют, в связи с чем, суд соглашается с доводами сторон, что при установлении порядка определения арендной платы должны применяться нормы Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного Постановлением администрации Иркутской области от 31.07.2008 № 213-па и Постановления Правительства Иркутской области от 01.12.2015 № 601-пп «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Положение от 01.12.2015) (в соответствующие периоды действия данных актов).

Так, в соответствии с пунктом 3 Положения от 31.07.2008 (утратившем силу 14.12.2015), Положения от 01.12.2015 (действующим с 15.12.2015 по настоящее время) арендная плата в год за использование земельного участка устанавливается в размере налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок либо в ином размере в соответствии с пунктами 5, 6 настоящего Положения и определяется в договоре

аренды земельного участка с учетом уровня инфляции (максимального значения уровня инфляции), установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором утвержден результат определения кадастровой стоимости земельного участка.

При этом согласно пояснениям истца, расчет платы за пользование земельным участком произведён министерством в соответствии: с результатами определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Иркутской области, утвержденными постановлением Правительства Иркутской области от 15.11.2013 № 517-пп; с Положением о земельном налоге на территории города Иркутска, утвержденным решением Думы города Иркутска от 23.11.2005г. №004-20-180203/5; с порядком определения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков на территории муниципального образования «город Иркутск», утвержденным постановлением мэра г. Иркутска от 20.02.2009 № 031-06-522/9; с Федеральными законами от 01.12.2014г. № 384-ФЗ «О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» от 14.12.2015г. № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год», от 19.12.2016г. № 415-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов»; с Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015г. №601-пп.

Постановлением Правительства Иркутской области от 15.11.2013 № 517-пп утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населённых пунктов на территории Иркутской области

Поскольку самовольно занятый земельный участок не сформирован и на государственный кадастровый учет не поставлен в расчете истцом приняты результаты определения средних удельных показателей кадастровой стоимости в составе земель населенных пунктов на территории Иркутской области по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного использования.

Согласно Постановлению № 517-пп кадастровая стоимость в разрезе видов разрешенного использования по пятому виду разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) в городе Иркутске для кадастрового квартала 38:36:000018 равна 5165 руб.53 коп. за квадратный метр.

Ответчик, оспаривая расчет истца, указывает, что, по его мнению, в расчете неосновательного обогащения подлежит учету кадастровая стоимость с учетом вида разрешенного использования, определенного под каждым объектом отдельно: под складскими помещениями, парковками, торговыми объектами.

Суд, рассмотрев данный довод ответчика полагает, его необоснованным, поскольку из совокупности всех представленных лицами, участвующими в деле доказательствами усматривается, что фактически самовольно занятый земельный участок используется ответчиком как единый комплекс - торговый рынок (центр) «Знаменский», в составе которого присутствуют различные объекты торгового назначения, общественного питания, бытового обслуживания. Так, из анализа сведений, содержащихся в фотоотчете эксперта усматривается, что на сооружениях, расположенных на спорном земельном участке имеются рекламные вывески об оптовой и розничной продаже автозапчастей, авто аксессуаров, аккумуляторов, иных сопутствующих товаров, велосипедов и т.д. Кроме того, в сооружениях расположены автосервисы.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что истцом правомерно в произведенном расчете применен размер кадастровой стоимости равный 5 165 руб. 53 коп. за 1 кв.м.

Кроме того, ответчик так же оспаривает примененный истцом в расчете коэффициент к арендной плате, равный 5,5.

Суд, рассмотрев данный довод ответчика, приходит к следующему.

Постановлением мэра г. Иркутска от 20.02.2009 № 031-06-522/9 утвержден Порядок определения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков на территории муниципального образования».

При этом как установлено судом, максимальный коэффициент к размеру арендной платы определен истцом с учетом положений п. 2.7.1 приказа Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», согласно которому расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования осуществляется для каждого из видов разрешенного использования в соответствии с пунктами 2.2 - 2.6 настоящих Методических указаний. По результатам расчетов устанавливается кадастровая стоимость земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее.

С учетом изложенного, суд полагает правомерным применение истцом при расчете платы за фактическое пользование земельным участком наибольшего коэффициента – 5,5.

Кроме того, по смыслу закона, исходя из общих принципов гражданского законодательства, обязательства вследствие неосновательного обогащения не могут быть более выгодными для ответчика по сравнению с теми, которые могли иметь место в обычных условиях гражданского оборота.

Учитывая, что ответчик использует самовольно занятый земельный участок для размещения объектов торговли и бытового обслуживания, поэтому размер платы за пользование земельным участком в настоящем случае следует определять исходя из фактического использования.

Таким образом, суд соглашается с истцом, что за пользование самовольно занятым ответчиком земельным участком площадью 16 600 кв.м. за период с 23.05.2015 подлежит уплате - 12 909 673 руб. 75 коп., в том числе: 797 445 руб. 73 коп. - за 2015 года (за период с 23.11.2015 по 31.12.2015); 8 445 228 руб. 75 коп. - за 2016 год (за период с 01.01.2016 по 31.12.2016); 3 666 999 руб. 27 коп. - за 2017 год (за период с 01.01.2017 по 01.06.2017).

Кроме того, за пользование земельным участком, площадью 614 кв.м. подлежит внесению плата за фактическое использование земельного участка в размере 514 114 руб. 03 коп., в том числе: 31 369 руб. 08 коп. - за 2015 год (за период с 23.11.2015 по 31.12.2015); 312 371 руб. 71 коп. - за 2016 год (за период с 01.01.2017 по 31.12.2017); 170 373 руб. 24 коп. - за 2017 год (за период с 01.01.2017 по 10.07.2017).

Вместе с тем, как следует из материалов и не оспаривается сторонами, ответчиком в ходе рассмотрения настоящего иска, частично производилась оплата фактического пользования земельным участком, в подтверждение чего суду представлены следующие платежные поручения:

- № 10 от 01.11.2017 на сумму 293 995 руб. 30 коп., в назначении платежа которого указано: «зем. платеж за факт. пользование зем. участком, по адресу г. Иркутск, ул. Баррикад,26, смежно с зем. участком с кадастр. номером 38:36:000018:16726, за первый квартал 2015года» (т. 2 л.д.5);
- № 59 от 03.04.2018 на сумму 293 995 руб. 30 коп. в назначении платежа которого указано: «зем. платеж за факт. пользование зем. участком, по адресу г. Иркутск, ул. Баррикад,26, смежно с зем. участком с кадастр. номером 38:36:000018:16726, за 2016год» (т. 3 л.д.7);
- № 72 от 17.04.2018 на сумму 293 995 руб. 30 коп., в назначении платежа которого указано: « зем. платеж за факт. пользование зем. участком, по адресу г. Иркутск, ул.

Баррикад,26, смежно с зем. участком с кадастр. номером 38:36:000018:16726, за первый квартал 2017год» (т. 3 л.д.23);

– № 73 от 17.04.2018 на сумму 293 995 руб. 30 коп., в назначении платежа которого указано: «зем. платеж за факт. пользование зем. участком, по адресу г. Иркутск, ул. Баррикад,26, смежно с зем. участком с кадастр. номером 38:36:000018:16726, за 2018год» (т. 3 л.д.24).

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, полагает возможным зачесть платежи, произведенные ответчиком в за 2015-2017 год (по п/п № 10 от 01.11.2017, № 59 от 03.04.2018, № 72 от 17.04.2018) в том же порядке, что и зачел истец.

В связи с чем, расчет по земельному участку площадью 16 600 кв.м. должен быть следующим:

– за 2015 год (с 23.11.2015 по 31.12.2015) истцом ответчику начислено 797 445 руб. 73 коп. Ответчиком оплата за указанный период не производилась, в связи с чем, требование за указанный период удовлетворяется судом в полном объеме;

– За 2016 год истцом ответчику начислено 8 445 228 руб. 75 коп. (размер платы за фактическое пользование в 2016 году) - 293 995 руб. 30 коп. (оплата по п/п № 59 от 03.04.2018) = 8 151 233 руб. 45 коп. - задолженность за фактическое пользование земельным участком в 2016 году;

– За 2017 год истцом ответчику начислено 3 666 999 руб. 27 коп. (размер платы за фактическое пользование в 2017 году) - 293 995 руб. 30 коп. (оплата по п/п № 72 от 17.04.2018) = 3 373 003 руб. 97 коп. - задолженность за фактическое пользование земельным участком в 2017 году.

Итого, задолженность за фактическое пользование земельного участка площадью 16 600 кв.м. за 2015,2016,2017 год составила 12 321 683 руб. 15 коп. (797 445 руб. 43 коп. (за 2015 год) + 8 151 233 руб. 45 коп. (за 2016 года) + 3 373 003 руб. 97 коп. (за 2017 год)).

В отношении требования о взыскании платы за пользование земельным участком площадью 614 кв.м. судом установлено, что истцом за фактическое пользование указанным земельным участком в 2015 году (с 23.11.2015 по 31.12.2015) начислено 31 369 руб. 08 коп. При этом денежные средства в сумме 293 995 руб. 30 коп. (оплата по п/п № 10 от 01.11.2017) с учетом позиции ответчика учтены истцом в качестве оплаты за 3-й квартал 2015 года, что не противоречит положениям статьи 319.1 ГК РФ, следовательно, размер переплаты по состоянию на 01.01.16 составил 262 626 руб. 22 коп.

Размер платы за фактическое пользование в 2016 году, исчисленный истцом составил 312 371 руб. 71 коп. - 262 626 руб. 22 коп. (переплата по состоянию на 01.01.2016) = 49 745 руб. 49 коп. - задолженность за фактическое пользование земельным участком в 2016 году;

Поскольку иных платежей от ответчика в счет оплаты за фактическое пользование земельным участком площадью 614 кв.м. не поступало, размер платы за 2017 год (с 01.01.17 по 10.07.17) составил 170 373 руб. 24 коп..

Итого, задолженность за фактическое пользование земельным участком, площадью 614 кв.м. за 2015, 2016, 2017 год составила 220 118 руб. 73 коп. (49 745 руб. 49 коп. (за 2016 год) + 170 373 руб. 24 коп. (за 2017 год)).

При этом оснований для зачета внесенного ответчиком платежа по платежному поручению № 73 от 17.04.2018, за заявленный истцом период суд не находит, поскольку в назначении платежа указано: «зем. платеж за факт. пользование зем. участком, по адресу г. Иркутск, ул. Баррикад, 26, смежно с зем. участком с кадастр. номером 38:36:000018:16726, за 2018 год», следовательно сумма в размере 293 995 руб. 30 коп. подлежит зачету в счет уплаты задолженности в 2018 году.

На основании изложенного, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма неосновательного обогащения в размере 12 541 801 руб. 88 коп. (12 321 683 руб. 15 коп. (за земельный участок площадью 16 600 кв.м.) + 220 118 руб. 73 коп. (за земельный участок площадью 614 кв.м.)).

Кроме того, истцом начислены проценты на сумму долга за период с 23.06.2017 по 26.07.2017 в размере 107 194 руб. 55 коп.

Согласно пункту 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.

Пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса РФ в редакции, действующей с 01.08.2016, предусмотрено, 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.

Проценты на сумму долга взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок (пункт 3 статьи 395 ГК РФ).

Поскольку ответчик допустил неосновательное обогащение за счет истца, постольку он обязан выплатить и проценты на сумму долга, исходя из размера обогащения.

Согласно уточненному расчету истца (т. 3 л.д.93) проценты на сумму долга за период с 23.06.2017 по 26.07.2017 составляют 107 194 руб. 55 коп.



Судом расчет проверен, период начисления процентов не противоречит положениям статьи 1107 ГК РФ.

Однако проценты на сумму долга подлежат начислению исходя из суммы неосновательного обогащения в размере 12 321 683 руб. 15 коп., что за период с 23.06.2017 по 26.07.2017 составляет 103 299 руб. 59 коп. (12 321 683 руб. 51 коп. \* 34 мес. \* 9%).

С учетом изложенного, требование о взыскании процентов подлежит удовлетворению в сумме 103 299 руб. 59 коп.

Всем существенным доводам сторон дана оценка, остальные доводы несущественны и на выводы суда повлиять не могут.

Рассмотрев вопрос о распределении судебных расходов за рассмотрение настоящего дела суд приходит к следующему.

Согласно ст. 110 АПК РФ в случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Исковые требования удовлетворены частично – в сумме 12 645 101 руб. 47 коп. из заявленных – 14 595 566 руб. 27 коп., что составляет 86,13%.

Поскольку истец по делу в силу п.п. 1.1 ч. 1 ст. 333.37 НК РФ освобожден от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, с ответчика в доход федерального бюджета Российской Федерации подлежит взысканию государственная пошлина в размере 82 670 руб. в соответствии со ст. 110 АПК РФ (95 978 руб. (государственная пошлина с заявленной суммы исковых требований) \* 86,13%).

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЗНАМЕНСКИЙ» в пользу МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ:

- 12 541 801 руб. 88 коп. – основной долг;
- 103 299 руб. 59 коп. – проценты на сумму долга.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЗНАМЕНСКИЙ» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 82 670 руб.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия, и по истечении этого срока решение вступает в законную силу.

Судья:

Ю.С. Яцкевич