



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

10 августа 2012 года

Дело №А56-1972/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 09 августа 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 10 августа 2012 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Жилиевой Е.В.
судей Баркановой Я.В., Сериковой И.А.

при ведении протокола судебного заседания: Сизоненко М.Г.

при участии:

от истца: Казакова К.И., доверенность от 26.07.2012;

от ответчика: Бычков Г.Б., доверенность от 29.02.2012

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-12525/2012) ООО "Медведь Сервис" на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.05.2012 по делу № А56-1972/2012 (судья Ракчеева М.А.), принятое

по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области к ООО "Медведь Сервис"

о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком, процентов за пользование чужими денежными средствами

установил:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области (ОГРН: 1034700884327; Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 2/6, лит. А, далее – Управление Росимущества в Ленинградской области) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Медведь Сервис" (ОГРН: 1097847215135, Ленинградская обл., Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, д. 119, корп. 5, лит. Е, далее - Общество), с учётом заявленных в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о взыскании 26 350 000 руб. неосновательного обогащения

за пользование земельным участком за период с 01.01.2009 по 01.01.2012; 7 003 244, 44 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда от 11.05.2012 исковые требования удовлетворены в части.

В апелляционной жалобе Общество, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просит решение суда отменить. В обоснование доводов апелляционной жалобы её податель ссылается на то обстоятельство, что расположенные на земельном участке объекты недвижимости были приобретены Обществом у ООО «Триумф» по договору купли-продажи от 04.03.2005, заключенному. ООО «Триумф» приобрело указанные недвижимые объекты у федерального государственного унитарного предприятия «44 Специализированное строительное управление Министерства обороны Российской Федерации». При этом податель жалобы полагает, что к нему перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, в связи с чем Обществом уплачивался земельный налог. Также податель жалобы указывает, что в сентябре 2008 года обращался в Управление Росимущества в Ленинградской области с заявкой на приватизацию спорного земельного участка; отказ Управления Росимущества в Ленинградской области признан незаконным решением суда от 31.05.2010 по делу № А56-9848/2009, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.12.2010.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель Общества поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение суда отменить.

Представитель Управления Росимущества в Ленинградской области против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, просил решение суда оставить без изменения.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, ООО «Медведь Сервис» является собственником 13 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, д. 119, корпуса с 1 по 13 (свидетельства о государственной регистрации права от 03.04.2007 серии 78-АВ № 416332, от 31.05.2005 серии 78-АА № 138984, 138919, 138927, 138922, 138921, 138920, 138926, 138918, 138925, 138924, 138917, 138916). Указанные объекты приобретены ООО «Медведь Сервис» по договору купли-продажи от 04.03.2005, заключенному с обществом с ограниченной ответственностью «Триумф» (далее – ООО «Триумф»).

Данные объекты недвижимости расположены на земельном участке площадью 4,4113 га, кадастровый номер 47:08:01-03-002:0031, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, уч. 119 (далее – Земельный участок).

Ссылаясь на те обстоятельства, что договор аренды в отношении Земельного участка не заключался, право землепользования в соответствии с действующим законодательством Обществом не оформлено, Общество, пользуясь земельным участком, без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований, сберегло имущество за счёт истца, Управление Росимущества в Ленинградской области обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, исследовав материалы дела, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

Апелляционный суд, исследовав в соответствии со статьёй 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все имеющиеся в деле доказательства, приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены решения суда.

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 данного Кодекса.

Согласно части 2 статьи 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 статей 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации удовлетворение иска о взыскании суммы неосновательного обогащения возможно при доказанности в совокупности следующих фактов: приобретения или сбережения ответчиком имущества за счет истца, а также отсутствия правовых оснований для получения имущества ответчиком и размера неосновательного обогащения. Кроме того в соответствии со статьёй 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации в каждом конкретном случае следует установить наличие или отсутствие у лица намерения приобрести имущество.

В соответствии со статьёй 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Представленными в материалы дела копиями договоров купли-продажи от 17.08.2004, 22.09.2004, подтверждается, что ООО «Триумф» приобрело расположенные на спорном земельном участке объекты недвижимости у Федерального государственного унитарного предприятия «44 Специализированное строительное управление Министерства обороны Российской Федерации».

Согласно Свидетельству о праве собственности на землю от 18.03.1993, на основании Постановления Главы Администрации Всеволожского района Ленинградской области от 17.03.1993 № 786, земельный участок площадью 3779, 55 га предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования войсковой части № 20160 участок № 1 Осинорощинской КЭЧ района ЛенВО.

В пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" имеется следующее разъяснение. Если право собственности на здание, строение или иную недвижимость перешло после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации к лицу, которое в силу пункта 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации не может обладать земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, такому лицу в срок, установленный пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", надлежит по своему выбору переоформить названное право на право аренды земельного участка или приобрести его в собственность.

Между тем отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок не может служить основанием для освобождения фактического землепользователя от платы за землю, поскольку оформление таких документов зависит от волеизъявления самого пользователя.

Материалами дела подтверждается факт уплаты Обществом земельного налога за период 2009, 2010, 2011 годы.

Управление Росимущества в Ленинградской области обратилось в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения за период с 01.01.2009 по 01.01.2012.

Удовлетворяя требование о взыскании неосновательного обогащения за указанный период судом первой инстанции не учтены следующие обстоятельства, установленные решением суда от 31.05.2010 по делу № А56-9848/2009, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.12.2010, в сентябре 2008 года Общество обратилось в Теруправление Росимущества с заявкой на приватизацию земельного участка площадью 4,4113 га с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, относящегося к землям промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения, находящегося в государственной собственности, занятого принадлежащими Обществу объектами недвижимости.

В январе 2009 года по результатам рассмотрения представленных Обществом документов Теруправление Росимущества сообщило о том, что рассмотрение вопроса о приватизации спорного земельного участка будет возможно после осуществления государственной регистрации права собственности Российской Федерации на него и представления положительного решения Министра обороны Российской Федерации о приватизации земельного участка, поскольку на земельном участке находятся объекты, ранее относившиеся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации.

Решением суда по указанному делу признан незаконным отказ Управления Росимущества в Ленинградской области в приватизации спорного земельного участка.

При определении неосновательного обогащения необходимо установить направленность воли ответчика на установление правоотношений. Из вышеизложенного следует, что ещё в сентябре 2008 года Общество выразило намерение приобрести в собственность земельный участок, однако, вследствие незаконного отказа Теруправления Росимущества, право Общества на приобретение земельного участка на момент рассмотрения настоящего дела не реализовано.

При таких обстоятельствах апелляционный суд приходит к выводу о недоказанности Управлением Росимущества в Ленинградской области права на взыскание с Общества неосновательного обогащения, поскольку отсутствие предусмотренных действующим законодательством правовых оснований использования земельного участка обусловлено незаконным отказом Управлением

Росимущества в Ленинградской области в приватизации спорного земельного участка.

Уточнив исковые требования, Управление Росимущества в Ленинградской области просило взыскать с Общества 26 350 000 руб. неосновательного обогащения. В обоснование размера заявленной ко взысканию суммы в материалы дела представлен Отчёт от 11.04.2012 № 10-04/2012 (далее - Отчёт от 11.04.2012) об определении рыночной стоимости недвижимого имущества.

Соответствие конкретного размера арендной платы положениям действующих нормативно-правовых актов подлежит установлению в судебном порядке при предъявлении требований о взыскании задолженности по арендной плате, о неосновательном обогащении, об урегулировании разногласий сторон при внесении изменений в договор в части арендной платы.

Согласно пункту 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, арендная плата за земельный участок в случаях, не указанных в пунктах 3 – 5 данных Правил, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле: $A = C \times P$, где: А - арендная плата; С - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка; Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Вместе с тем, согласно Отчёту от 11.04.2012 объектом оценки являлось право требования возмещения неосновательного обогащения за неправомерное использование объекта недвижимого имущества – спорного земельного участка. В итоговом заключении о стоимости содержится указание, что данное заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчёта. Доказательств определения рыночной стоимости земельного участка, в

соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, истцом не представлено.

На основании изложенного, апелляционный суд приходит к выводу об отсутствии совокупности фактов, необходимых для удовлетворения иска о взыскании заявленной суммы неосновательного обогащения.

При отказе во взыскании суммы неосновательного обогащения, подлежит отказу требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.05.2012 отменить.

Принять новый судебный акт.

В иске отказать.

Председательствующий

Е.В. Жилыева

Судьи

Я.В. Барканова

И.А. Серикова