

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №

42RS0№-53

Поступило в суд 26.09.2019 года

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

&lt;адрес&gt;

Центральный районный суд &lt;адрес&gt;

в составе:

председательствующего

Л.В. Поротиковой,

при секретаре

Е.Н. Литовченко,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации <адрес> к Зыбенюк В. В. о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами,

## УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование заявленных требований истец указал, что ответчику в целях размещения здания – магазина-склада на основании договора аренды был предоставлен объект недвижимого имущества – земельный участок с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>. В целях осуществления контроля за соблюдением требований действующего законодательства РФ в области градостроительства и земельных правоотношений отраслевым органом Администрации <адрес> – Комитетом строительства и земельных ресурсов Администрации <адрес> было проведено обследование указанного земельного участка. На момент обследования на земельном участке размещено отдельно стоящее нежилое здание, состоящее из двух частей: здание склада с кадастровым номером №, площадью 1297,2 кв.м. и пристроенного нежилого здания с кадастровым номером №, площадью 3175,6 кв.м. Часть здания с кадастровым номером № с восточной стороны ориентировочной площадью 200 кв.м., располагается за пределами границ земельного участка, переданного ответчику на основании договора аренды. С ДД.ММ.ГГГГ ответчик является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером №, пользование земельным участком подтверждается также наличием на земельном участке строения, являющегося объектом недвижимости, принадлежащим ответчику на праве собственности.

Ссылаясь на положения ст. 65 Земельного кодекса РФ, ст. 1102 ГК РФ и ч. 1 ст. 395 ГК РФ истец просит суд взыскать с ответчика неосновательное обогащение за пользование земельным участком в размере 106 460,86 рублей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, а также проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 18 352,2 рублей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Представитель истца в судебное заседание не явился, просил о рассмотрении дела без его участия.

Ответчик Зыбенко В.В., представитель ответчика Зыбенко В.О. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом (л.д.188,189,191,192,193,194), причин неявки не сообщили, ходатайств об отложении рассмотрения дела в адрес суда не поступало.

Ранее в судебном заседании представитель ответчика пояснял, что истцом неверно произведен расчет задолженности в части применения коэффициента. Так, представитель ответчика указал, что расчет задолженности произведенный стороной истца производился с учетом коэффициента использования земельного участка в размере 0,0515 с назначением помещения «магазин», в то время как назначение помещения «склад», для указанного назначения использования земельного участка предусмотрен иной коэффициент, а именно 0,02, что при уменьшает сумму рассчитанную истцом в качестве задолженности более чем в два раза. Пояснил, что на обследование земельного участка ответчик приглашен не был, в связи с чем полагал, что обследование и замеры произведены истцом неверно, ходатайствовал о проведении судебной экспертизы по делу.

В силу ст. 167 ГПК РФ судом определено рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 ст. 65 ЗК РФ, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В силу пп. 3 п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на основании договора его аренды.

Предоставление земельных участков в аренду в силу положений ст. ст. 606 - 607 ГК РФ и ст. 22 ЗК РФ осуществляется за плату.

В соответствии с п. 26 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся, в том числе, утверждение правил землепользования и застройки.

По Решению Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от ДД.ММ.ГГГГ N 1/6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки <адрес>", распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления.

Судом установлено следующее:

ДД.ММ.ГГГГ между Управлением по земельным ресурсам и землеустройству Администрации <адрес> (арендодатель) и Зыбенко В.О (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № (л.д. 161-162). Согласно условиям договора арендодатель сдал, а арендатор принял на основании распоряжения Главы <адрес> в аренду из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером № площадью № кв.м. под здание склада-магазина по <адрес> в границах, указанных на кадастровом плане, выданном Территориальным отделом № по городу Новокузнецку Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по <адрес>. В соответствии с п. 2.1 договора земельный участок передается арендодателем арендатору в аренду до ДД.ММ.ГГГГ, пунктом 7.4 договора установлено, что по истечении срока действия договора аренды, если ни одна из сторон не заявила о расторжении договора, договор считается возобновленным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом письменно другую сторону за 10 дней.

Таким образом в силу положения п. 7.4 договор является действующим.

Далее, согласно п. 3.1 договора размер, порядок и сроки внесения арендной платы установлены на основании постановления Коллегии <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении временного порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории <адрес>». Расчет размера арендной платы приводится в протоколе

определения величины арендной платы, прилагаемом к договору и являющемуся неотъемлемой частью договора. Арендные платежи исчисляются с ДД.ММ.ГГГГ (п. 3.2 договора). На момент заключения договора размер арендной платы за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет 443 598,67 рублей, при этом арендная плата вносится арендатором равными долями от начисленной годовой суммы арендной платы ежемесячно до 10-го числа текущего месяца (п.п. 3.3, 3.6 договора).

В соответствии со ст.606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно п.1 ст.607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии с п.1 ст.614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу п.1 ст.330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитор (и) случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Далее, согласно представленной в материалы дела выписки из ЕГРН с ДД.ММ.ГГГГ зарегистрирован переход права собственности на основании договора дарения, в связи с чем собственником объекта недвижимого имущества стал ответчик Зыбенко В.В. (л.д. 4-7).

В силу пункта 1 статьи 35 ЗК РФ и статьи 552 ГК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, анализ действующего законодательства позволяет прийти к выводу о том, что при переходе права собственности на нежилое помещение по адресу: <адрес> ответчику перешло и право аренды земельного участка по указанному адресу, ранее принадлежавшее Зыбенко В.О.

Следовательно Зыбенко В.В., в связи с заключением договора дарения отдельно стоящего нежилого здания от ДД.ММ.ГГГГ стал собственником объекта недвижимости, расположенного на спорном земельном участке, находившемся в аренде у Зыбенко В.О. по договору № от ДД.ММ.ГГГГ, соответственно, согласно ст. 35 Земельного Кодекса РФ приобрел право пользования этим участком

на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник, т.е. на праве аренды земельного участка с кадастровым номером № на условиях договора аренды № от ДД.ММ.ГГГГ и обязан был вносить арендную плату.

Пользование земельным участком ответчиком также подтверждается наличием на участке строения, являющегося объектом недвижимости, принадлежащим ответчику на праве собственности. Отсутствие между сторонами заключенного договора аренды земельного участка не освобождает фактического пользователя от обязанности вносить плату за пользование и не лишает лицо, имуществом которого пользовался ответчик, права предъявить требование о взыскании стоимости такого пользования.

Поскольку в настоящем деле между сторонами отсутствуют договорные отношения относительно пользования спорным земельным участком к правоотношениям подлежат применению положения главы 60 ГК РФ.

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно п.2 ст.1105 ГК РФ 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.

Отношения по неосновательному использованию земельного участка под объектом недвижимости сходны с отношениями его аренды, поскольку включают в себя право пользования и владения им без права распоряжения.

Согласно п.5.2.2 договора, арендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за землю в соответствии с условиями настоящего договора.

В соответствии с п.6.1 договора, в случае неуплаты платежей в установленный срок арендатор уплачивает неустойку в размере одной трехсотой действующей в это время единой учетной ставки Центрального банка Российской Федерации по кредитным ресурсам (ставка рефинансирования), за каждый день просрочки платежа.

Так, ДД.ММ.ГГГГ в ходе проведенного комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации <адрес> в лице главного специалиста отдела муниципального контроля обследования земельного участка был составлен акт. Согласно содержанию акта усматривается, что на момент обследования на земельном участке размещено отдельно стоящее нежилое здание, состоящее из двух частей: здание склада кадастровый номер объекта № площадью № кв.м., и пристроенного нежилого здания с кадастровым номером № площадью № кв.м. В отдельно стоящем нежилом здании (назначение по документам – склад) размещен магазин «Холди». Часть здания с кадастровым номером № с восточной стороны ориентировочной площадью 200 кв.м. располагается за границами предоставленного земельного участка. На фасаде здания размещена следующая информация и реклама: светофор – территория низких цен, спецодежда, сдам в аренду. В отдельно стоящем нежилом здании (склад) и пристроенном нежилом здании осуществляется коммерческая деятельность. Территория земельного участка с северной стороны частично огорожена (л.д. 10-12).

Согласно заключению кадастрового инженера здание «Пристроенное нежилое здание (склад) с кадастровым номером №, расположенное по адресу: <адрес>, находящееся в собственности у Зыбенков В.В. фактически располагается на земельном участке с кадастровым номером №, предоставленном в аренду Зыбенков В.О., а также на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности (л.д. 13).

Представителем ответчика был заявлен довод о том, что на проведение обследования ответчик приглашен не был, в связи с чем не имел возможности выразить свое несогласие по акту

обследования, в связи с чем по ходатайству представителя ответчика по делу было назначено проведение судебной землеустроительной экспертизы. При этом определением суда о назначении по делу судебной экспертизы на представителя ответчика была возложена обязанность по предоставлению доступа к объекту осмотра, то есть земельному участку.

Так, согласно экспертному № № тот ДД.ММ.ГГГГ, составленному ООО «НовоСтройЭксперт» следует, что в рамках проведения по делу землеустроительной экспертизы возможность осмотра объекта невидимости с кадастровым номером № ответчиком не была предоставлена, в связи с чем экспертиза была проведена на основе анализа исходных материалов (без выезда на местность). Так на основании анализа исходных материалов Э. пришел к выводу о том, что фактические границы здания с кадастровым номером № соответствуют данным ЕГРН о расположении данного объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером №. Также на основании данных ЕГРН о координатах характерных точек земельного участка с кадастровым номером № и здания с кадастровым номером №, полученным из кадастрового плана территории установлено, что часть здания с кадастровым номером № выходит за границы земельного участка с кадастровым номером № в точках 1,2,3,4,5, площадь выступающей за границы земельного участка части здания составляет 205 кв.м. (л.д. 119-140).

Не доверять экспертному заключению у суда отсутствуют основания, поскольку данное экспертное заключение соответствует требованиям ФЗ РФ от ДД.ММ.ГГГГ № 79-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также в полном мере соответствует требованиям ст.86 ГПК РФ, поскольку данная экспертиза была проведена квалифицированными экспертами, обладающими специальными познаниями, длительным стажем работы в экспертной деятельности, выводы Э. в заключении экспертизы мотивированы и научно обоснованы. Заключение имеет подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, являются объективными, полными, не противоречат друг другу и не содержат неясностей.

Кроме этого, Э. предупреждались об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ, о чем была отобрана подпись Э..

Оснований для сомнения в правильности, беспристрастности и объективности выводов Э., проводивших исследование, у суда не имеется.

Доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, в ходе судебного разбирательства не представлено.

Таким образом, из представленных суду документов следует, что часть здания с кадастровым номером №, собственником которого в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ являлся ответчик Зыбенков В.В., площадью 205 кв. м., выходит за границы земельного участка с кадастровым номером №, что в судебном заседании не оспорено.

Доказательства, опровергающие данные обстоятельства, в порядке ст. 56 ГПК РФ ответчиком не представлены.

Таким образом, учитывая отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком по использованию спорного земельного участка, площадью 205 кв.м., суд признает возникновение задолженности ответчика перед истцом при его пользовании, как обязательство, возникшее вследствие неосновательного обогащения.

Учитывая, что с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ собственником объекта недвижимости с кадастровым номером №, часть которого расположена на спорном земельном участке, являлся Зыбенков В.В., который пользовался им без каких-либо законных оснований, суд считает, что с него подлежит взысканию задолженность по оплате за его использование в виде арендной платы, как неосновательное обогащение.

Оснований для освобождения ответчика от обязанности возместить неосновательное обогащение не имеется.

Так, истцом заявлено требование о взыскании с ответчика суммы неосновательного обогащения за пользование земельным участком за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 106 460,86 рублей.

Расчет неосновательного обогащения за пользование земельным участком производится на основании постановления коллегии <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории <адрес>» с учетом установленных правил и формул, и является следующим: кадастровая стоимость земельного участка (руб.) x коэффициент, учитывающий вид использования з/у (0,0515) x количество дней пользования/количество дней в году.

При этом кадастровая стоимость земельного участка = УПКС (4 588, 53) \* S<sub>з</sub> (205 кв.м.) = 945 237, 18 руб.

Сумма неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (731 дн.) составляет 106 460,86 руб., ее расчет: 940 648,65 руб. \* 0, 0515 \* 371/ 366 дн. (високосный год).

При этом, суд не может согласиться с доводами ответчика о том, что при подсчете суммы задолженности следует применять коэффициент, учитывающий вид использования з/у, равный – 0,02, как соответствующий использованию земельного участка под базы и склады, поскольку на данном земельном участке расположен объект недвижимости – здание склада - магазина, как обозначено в договоре аренды земельного участка № от ДД.ММ.ГГГГ. Примененный коэффициент соответствует разрешенному и фактическому использованию земельного участка.

В соответствии с п.5.1 раздела 5 Приложения 10 к Порядку определения размера арендной платы, порядку, условиям и срокам внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории <адрес> Постановления Коллегии <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории <адрес> в редакции постановления Коллегии <адрес>» коэффициент K<sub>в</sub>=0,0515 применяется к земельным участкам отдельно стоящих магазинов. Указанный коэффициент применяется во всех расчетах величины арендной платы, которые являются неотъемлемой частью договора аренды.

В связи с этим, суд считает, что при подсчете суммы неосновательного обогащения истцом правильно использовался коэффициент, равный 0,0515.

В соответствии со ст. 395 ГК РФ 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.

Поскольку судом установлено, что ответчик плату за пользование спорным земельным участком в нарушение действующего законодательства не вносил, то с ответчика в пользу истца подлежат проценты за пользование чужими денежными средствами за период (с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ) в размере 18 352,02 рублей.

Таким образом, всего с ответчика Зыбенка В.В. в пользу Администрации <адрес> подлежит взысканию сумма неосновательного обогащения в размере 106 460,86 рублей, а также проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 18 352,02 рублей.

Далее, представителем ООО «НовоСтройЭксперт» заявлено ходатайство о взыскании с ответчика расходов по проведению по делу судебной экспертизы в размере 40 000 рублей.

Так из материалов дела усматривается, что в рамках рассмотрения настоящего гражданского дела по ходатайству ответчика было назначено проведение землеустроительной экспертизы, расходы

по проведению которой были возложены на сторону ответчика, как на лицо, заявившее подобное ходатайство. Также из материалов дела усматривается, что оплата проведения экспертизы ответчиком произведена не была.

В силу статьи 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате свидетелям, Э., специалистам и переводчикам.

На основании установленных по делу обстоятельств, принимая во внимание, что оплата проведения экспертизы со стороны ответчика произведена не была, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу ООО «НовоСтройЭксперт» расходов по проведению судебной экспертизы в размере 40 000 рублей.

В соответствии со ст. ст. 98, 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина, от уплаты которой истец освобожден по закону, в размере 3 696,26 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-197 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования администрации <адрес> к Зыбенюк В. В. о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворить в полном объеме.

Взыскать со Зыбенюк В. В. в пользу администрации <адрес> сумму неосновательного обогащения за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 106 460,86 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 18 352,02 рублей, а всего взыскать денежную сумму в размере 124 812,88 рублей.

Взыскать с Зыбенюк В. В. в пользу ООО «НовоСтройЭксперт» расходы по проведению экспертизы в размере 40 000 рублей.

Взыскать со Зыбенюк В. В. в доход местного бюджета госпошлину в размере 3 696,26 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд через Центральный районный суд <адрес> в течение месяца с даты подготовки решения в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме ДД.ММ.ГГГГ.

Судья

Л.В. Поротикова