



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

420014, Республика Татарстан, г. Казань, Кремль, корп.1, под.2

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 292-07-57

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Р Е Ш Е Н И Е

г. Казань
«04» июля 2012 г.

Дело № А65-10773/2012

Резолютивная часть решения 28.06.2012 года.

Полный текст решения изготовлен 04.07.2012 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Горинова А.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем Кравец Ю.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны, г. Наб. Челны к НП «Культурно-деловой комплекс», г. Наб. Челны о взыскании 1.335.525 руб. неосновательного обогащения, 110.625 руб. 31 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами и обязанности заключить договор аренды земельного участка от 01.08.2011 года № 2592-АЗ путем его регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

с участием представителей:

от истца – Нигматуллин А.М., доверенность № 4 от 17.01.2012 года;

от ответчика – Муравьев М.А., доверенность б/н от 01.03.2012 года;

У С Т А Н О В И Л:

Истец, Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны, г. Наб. Челны обратился с иском к Ответчику, НП «Культурно-деловой комплекс», г. Наб. Челны о взыскании 1.335.525 руб. неосновательного обогащения, 110.625 руб. 31 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами и обязанности заключить договор аренды земельного участка от 01.08.2011 года № 2592-АЗ путем его регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

Свои исковые требования истец основывает на том, что на основании постановления Исполнительного комитета г. Наб. Челны № 4273 от 01.07.2010 года между истцом и ответчиком 01.08.2011 года был подписан договор аренды № 2592, на основании которого ответчику был предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов площадью 5545 кв.м., расположенный по адресу: г. Наб. Челны, проспект Московский, д.122 (54/26) под зданием киновидеоцентра «АВТОЗАВОДЕЦ».

Срок договора аренды был установлен до 05.11.2057 года.

Вместе с тем, в нарушение ст. 4 Федерального Закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также п.3 ст. 433 ГК РФ, указанный договор, заключенный на срок более года, не был зарегистрирован в установленном законом порядке, в связи с чем договор является незаключенным.

Согласно расчету истца, за время пользования земельным участком за период с 01.02.2010 года по 31.01.2012 года, на стороне ответчика возникло неосновательное обогащение в размере 1.335.525 рублей.

На сумму неосновательного обогащения истцом, на основании ст. 1107 ГК РФ были начислены проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 16.03.2010 года по 14.03.2012 года в сумме 110.625 руб. 31 коп.

Указанные суммы истец просит взыскать с ответчика.

Кроме того, истец полагает, что в силу ст. 445 ГК РФ, ст. 36 и ст. 29 Земельного Кодекса РФ, заключение договора аренды для ответчика носит обязательный характер. В силу п.4.4.5 договора аренды ответчик принял на себя обязательство зарегистрировать настоящий договор, в связи с чем истец просит обязать ответчика заключить договор аренды путем его обязательной регистрации в установленном законом порядке.

Ответчик иск не признал по мотивам, изложенным в письменном отзыве и дополнении к нему. Представил платежные поручения № 54 от 26.03.2012 года на сумму 696.436 руб., № 78 от 20.04.2012 года на сумму 4.874 руб. 50 коп. и № 90 от 28.04.2012 года на сумму 4.874 руб. 50 коп. в подтверждение осуществления платы за пользование земельным участком.

Заслушав представителей сторон, исследовав и проанализировав материалы дела, суд не находит правовых оснований для удовлетворения иска в силу следующего.

Материалами дела установлено, что при расчете платы за землю истцом были применены коэффициенты, установленные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 года № 74 «Об арендной плате за землю», при этом не был учтен основной вид экономической деятельности ответчика (согласно классификатору РФ является деятельность концертных и театральных залов - 92.32).

Таким образом, истец при расчете платы за землю применил коэффициент - 2,0 отнесенный в Постановлении «под прочие объекты», в связи с этим величина платы за предоставленный участок была увеличена вдвое.

Согласно пункту 3 статьи 65 ЗК РФ, за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Согласно ст. 130 Конституции РФ местное самоуправление обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Таким образом, местное самоуправление - это гарантируемая Конституцией РФ самостоятельная и под свою ответственность деятельность населения муниципальных образований (непосредственно или через органы местного самоуправления) по решению вопросов местного значения исходя из интересов населения, его исторических и иных местных традиций.

Деятельность носит публично-властный характер: решения, принятые путем прямого волеизъявления граждан. Решения органов и должностных лиц местного самоуправления по вопросам своего ведения обязательны для исполнения всеми расположенными на территории муниципального образования предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм, органами местного самоуправления и гражданами.

В силу п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности, не разграниченной на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, в том числе предоставление таких земельных участков в частную собственность или аренду, в настоящее время, согласно федеральному законодательству, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных

районов и городских округов, в зависимости от нахождения соответствующего земельного участка на территории того или иного муниципального района или городского округа, за исключением случаев, прямо установленных федеральным законодательством.

Решением Городского Совета Муниципального образования города Набережные Челны №25/6 от 04.10.2007 г. было принято Положение о порядке определения размеров арендной платы за земли муниципального образования города Набережные Челны (далее - Положение), согласно которому утвержден годовой размер арендной платы, который устанавливается исходя из размера ставки земельного налога и дифференцированного коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка.

Данное Положение принято в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Татарстан от 28.07.2004 года № 45-ЗРТ «О местном самоуправлении в Республике Татарстан», Уставом муниципального образования город Набережные Челны Городской Совет.

Указанный нормативный акт в установленном порядке не отменен и не признан недействительным (незаконным).

Положением размер годовой арендной платы за земельные участки определяется по формуле: $АП = КСЗУ \times Сзн \times К / 100\%$, где АП - размер годовой арендной платы в рублях; КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка в рублях; Сзн - ставка земельного налога в процентах, установленная решением Городского Совета; К - дифференцированный коэффициент, учитывающий использование земельного участка по видам деятельности арендатора, в соответствии с приложением к данному положению.

По данному Положению дифференцированный коэффициент для земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства - земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии - равен 1.

Учитывая, что основной вид экономической деятельности ответчика (согласно классификатора РФ - 92.32) является деятельность концертных и театральных залов, а также то, что земля расположена по проспекту Московский, дом 122 (54/26) г. Наб. Челны, под зданием киноvideоцентра «Автозаводец», то именно дифференцированный коэффициент - 1,0 следует применять при установлении размера платы, подлежащей уплате ответчиком истцу за пользование земельным участком.

Согласно ст. 9 АПК РФ, судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности, а лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Согласно ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ст. 408 ГК РФ, надлежащее исполнение прекращает обязательство.

Согласно расчету суда, произведенному на основании расчета суммы неосновательного обогащения, представленного истцом, за период с 01.02.2010 года по 31.01.2012 года ответчик должен был уплатить истцу плату за пользование земельным участком в сумме 667.760 рублей.

Ответчик же платежными поручениями № 54 от 26.03.2012 года на сумму 696.436 руб., № 78 от 20.04.2012 года на сумму 4.874 руб. 50 коп. и № 90 от 28.04.2012 года на сумму 4.874 руб. 50 коп. уплатил ответчику сумму в размере 706.185 рублей. При этом основную сумму долга ответчик погасил еще до обращения истца с иском в суд. Оплаты, произведенные ответчиком, полностью погашают как сумму долга, рассчитанную судом, так и сумму начисленных истцом процентов за пользование чужими денежными

средствами (проценты уменьшены в соответствии с уменьшением суммы долга и периодом их начисления).

При таких обстоятельствах требование истца о взыскании с ответчика суммы неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами является не обоснованным и удовлетворению не подлежит.

Кроме того, истец просил обязать ответчика заключить договор аренды земельного участка от 01.08.2011 года № 2592-АЗ путем его регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

Согласно ч.3 ст.433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В силу положений п.3 ст.165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

По смыслу ст. 165 ГК РФ основанием для удовлетворения требования о государственной регистрации договора может служить только необоснованное уклонение стороны от такой государственной регистрации.

В соответствии со статьями 16 и 26 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», с заявлением о регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды.

Вместе с тем, материалами дела установлено, что договор аренды земельного участка № 2592-АЗ от 01.08.2011 года был подписан ответчиком с протоколом разногласий от 15.08.2011 года, касающихся в том числе и п.3.4. договора о величине годовой арендной платы и соглашения об установлении размера арендной платы.

В соответствии с ч.1 ст.432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Разногласия сторон при заключении настоящего договора в установленном законом порядке урегулированы не были.

Таким образом, принимая во внимание, что надлежащих доказательств, свидетельствующих об уклонении ответчика от государственной регистрации сделки истцом в материалы дела не представлено, а также тот факт, что между истцом и ответчиком не было достигнуто согласие по всем существенным условиям договора, а в судебном или ином порядке такие разногласия также не урегулированы, требование истца об обязанности заключить договор аренды земельного участка путем его регистрации в установленном действующим законодательством порядке не может быть удовлетворено судом.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-169, 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный Суд Республики Татарстан

Р Е Ш И Л:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Самара в месячный срок.

Судья

А.С. Горин