

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: A60.mail@ arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
12 февраля 2014 года

Дело № А60-39946/2013

Резолютивная часть решения объявлена 05 февраля 2014 года
Полный текст решения изготовлен 12 февраля 2014 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе председательствующего судьи В.В.Парамоновой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.В. Константиновой рассмотрел в судебном заседании дело по первоначальному иску Администрации города Екатеринбурга (ИНН 6661004661, ОГРН 1046603983800) к Обществу с ограниченной ответственностью "Автобан" (ИНН 6674108058, ОГРН 1026605770652) о взыскании 2 859 762 руб. 41 коп.,

по встречному иску Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" к Муниципальному образованию город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбурга, Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области о взыскании 5277148 руб. 49 коп.

при участии в судебном заседании:

от истца по первоначальному иску: Ветчинов Н.О., представитель по доверенности №459/05/50.2-03 от 24.12.2013,

от ответчика по первоначальному иску: Самохина Е.Л., представитель по доверенности от 28.07.2013 г., Ивахова Н.В., представитель по доверенности от 28.07.2013 г.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду не заявлено.

Администрация города Екатеринбурга обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" денежных средств в размере 2 859 762 руб. 41 коп., в том числе: 2 741 099 руб. 09 коп. – задолженность по арендной плате по договору аренды № 3-1045 от 07.08.2007, 118 663 руб. 32 коп. – пени за период с 18.09.2007 по 11.09.2013.

Определением от 02.12.2013г. принято встречное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" об обязанности Администрации города Екатеринбурга при расчете арендной платы по договору аренды земельного участка №3-1045 от 07.08.08, использовать кадастровую стоимость земельного участка, площадью 23946 кв.м., расположенного по адресу: город Екатеринбург, ул. Metallургов, с кадастровым номером 66:41:0000000:0347, признанную на основании решения Арбитражного суда Свердловской области от 24.05.2013 по делу №А60-7893/2013, вступившего в силу 25.06.2013, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2010, а именно, в размере 186 778 800 руб.

Определением суда от 13.01.2014г. принято заявление истца по первоначальному иску об отказе от исковых требований в части взыскания основного долга, а также принято ходатайство об уменьшении исковых требований в части неустойки до 20 копеек.

Определением от 13.01.2014г. принято заявление истца по встречному иску об уточнении предмета исковых требований, а именно о взыскании с Администрации города Екатеринбурга неосновательного обогащения в сумме 5277148 руб. 49 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 115829 руб. 94 коп. и расходов на оплату услуг представителя в сумме 50000 руб.

Определением от 13.01.2014г. к участию в деле в качестве ответчика по встречному иску привлечена Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

В судебном заседании истец по встречному иску заявил ходатайство об уточнении исковых требований, в котором просил взыскать с МО город Екатеринбург в лице Администрации г. Екатеринбурга 4221718 руб. 79 коп. неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемыми на сумму долга по день фактической его оплаты, 40000 руб. судебных расходов и 39971 руб. 91 коп. расходов по госпошлине, и взыскать со Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области 1055429 руб. 70 коп. неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемыми на сумму долга по день фактической его оплаты, 10000 руб. судебных расходов и 9992 руб. 98 коп. расходов по госпошлине.

На основании ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнение встречного иска принято судом.

Истец по встречному иску требования поддержал, ответчик представил возражение.

МУГИСО направило в суд ходатайство о рассмотрении дела без участия представителя, в котором решение по данному спору оставляет на усмотрение суда.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Между Администрацией г. Екатеринбурга и ООО «Автобан» заключен договор аренды от 07.08.2007г. № 3-1045 земельного участка площадью 23946 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0000000:0347, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Metallургов для строительства автосалона. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке (регистрационная запись от 07.09.2007г. № 66-66-01/997/2007-291).

Согласно пункту 1 статьи 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.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, требованиями закона и иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. ст. 309, 310 ГК РФ).

Согласно расчету Администрации, задолженность ответчика по арендной плате за 2012 год и за сентябрь 2013 г. составила 2741099 руб. 09 коп.

Как следует из материалов дела, ответчик арендную плату за указанный период в размере 2741099 руб. 09 коп. уплатил в полном объеме, в связи с чем истец отказался от иска в данной части.

Таким образом, обязательства ответчика прекратились исполнением (ст. 408 Гражданского кодекса Российской Федерации), в указанной части суд принял заявление истца об отказе от исковых требований в части основного долга в размере 2741099 руб. 09 коп. в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку ответчиком несвоевременно вносилась плата за пользование земельным участком, истец заявил требование о взыскании неустойки в размере 0 руб. 20 коп. (с учетом уменьшения), предусмотренной п. 3.1 соглашения (0,1% не перечисленных сумм за каждый день просрочки) начисленной за период 11.06.2013г. по 15.10.2013г.

При таких обстоятельствах, первоначальные исковые требования в части взыскания неустойки подлежат удовлетворению.

Что касается встречного иска, то суд сходит из следующего.

Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу А60-7893/2013 от 24.05.2013г. признана кадастровая стоимость земельного участка площадью 23 946 кв. м, расположенного по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Metallургов, с кадастровым номером 66:41:0000000:0347 равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2010 в размере 186 778 800 руб.

В соответствии с п. 1 ст. 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Согласно [п. 1, 3 ст. 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и 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.

Стороны руководствуются установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.03.12 № 15117/2011).

Регулирование арендной платы за указанные земельные участки осуществляется в нормативном порядке, поэтому принятие уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления нормативных правовых актов, изменяющих нормативно установленные ставки арендной платы или методику их расчета, влечет изменение условий договоров аренды таких земельных участков независимо от воли сторон договоров аренды и без внесения в текст договоров подобных изменений (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.04.2012 № 15837/2011).

Правовым последствием пересмотра кадастровой стоимости в связи с ее несоответствием рыночной стоимости земельного участка является то, что с момента вступления в силу судебного акта у кадастрового органа возникает обязанность внести в кадастр установленную судебным актом рыночную стоимость земельного участка. С момента вступления решения в законную силу рыночная стоимость получает статус кадастровой и должна применяться в новом, измененном виде.

Во всех правоотношениях, в которых используется кадастровая стоимость, ее новый, определенный судом размер должен применяться с момента вступления в законную силу решения суда по соответствующему иску (ст. 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 913/11 от 28.06.2011, определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-779/14 от 03.02.2014, постановление ФАС УрО от 11.03.2013 по делу № А60-29189/2012).

Однако при расчете арендной платы за весь 2013 год Арендодатель исходил из кадастровой стоимости, установленной Постановлением

Правительства Свердловской области от 07.06.2011 N 695-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, расположенных на территории Свердловской области", без учета вступившего в законную силу Решения Арбитражного суда Свердловской области по делу А60-7893/2013 от 24.05.2013г.

Доводы Администрации о том, что кадастровая стоимость земельного участка, установленная решением суда в размере рыночной, может применяться в расчетах арендной платы только после внесения сведений о новой стоимости в Государственный кадастр недвижимости, судом отклоняются, т.к. решение суда является обязательным для органов местного самоуправления (ст. 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), а интересы арендатора не могут быть поставлены в зависимость от действий (бездействий) органа кадастрового учета, у которого возникли проблемы с внесением новых сведений в Государственный кадастр недвижимости.

За период с 25.06.2013 г. (вступление решения в законную силу) по 27.12.2013 г. ООО «Автобан» заплатило арендную плату в сумме 9380141 руб. 43 коп.

Таким образом, ООО «Автобан» осуществило оплату арендных платежей на основании вышеуказанного необоснованного расчета размера арендной платы в результате чего, у арендодателя возникло неосновательное обогащение в размере денежной суммы превышающей размер арендной платы предусмотренной договором и нормативными актами.

Истцом по встречному иску представлен уточненный расчет денежной суммы, являющейся неосновательным обогащением в период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013г., согласно которому сумма переплаты составила 5277148 руб. 49 коп.

В соответствии с п. 1 ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее 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).

Излишне перечисленная ООО «Автобан» арендная плата по неправомерным расчетам Администрации по договору аренды в размере 5277148 руб. 49 коп. является неосновательным обогащением.

Согласно абзацу 11 статьи 57 Бюджетного кодекса Российской Федерации в состав неналоговых доходов бюджетов субъектов Российской Федерации включены доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 20 процентов.

В соответствии с абзацем 8 статьи 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации в состав неналоговых доходов местных бюджетов включены доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков - по нормативу 80 процентов.

В соответствии со ст. 124 Гражданского кодекса РФ Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами.

В соответствии с п. 1 ст. 126 Гражданского кодекса РФ Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование отвечают по своим обязательствам принадлежащим им на праве собственности имуществом, кроме имущества, которое закреплено за созданными ими юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также имущества, которое может находиться только в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, с Муниципального образования город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбург подлежит взысканию переплата за период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013г. в сумме 4221718 рублей 79 копеек (80%), а со Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области за период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013г. в сумме 1055429 рублей 70 копеек (20%).

В силу п. 1 ст. 1107 Гражданского кодекса РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

В силу п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты, предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса РФ, с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

При этом, поскольку денежные средства, уплаченные истцом, были получены публично-правовыми образованиями, то о неосновательности получения денежных средств их приобретатели должны были узнать с момента фактического поступления денег в соответствующий бюджет (в казну публично-правового образования). Как было указано выше, в соответствии с п.1 ст. 124 Гражданского кодекса РФ к гражданско-правовым отношениям (в том числе отношениям, возникшим вследствие неосновательного обогащения) с участием публично-правовых образований нормы Гражданского кодекса РФ (в том числе нормы ст. ст. 1102, 1107 Гражданского кодекса РФ) применяются на общих основаниях.

Таким образом, истец правомерно начислил проценты, на основании ст. 395 Гражданского кодекса РФ, за период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013г. исходя

из ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент подачи искового заявления.

Размер суммы процентов, подлежащих взысканию с Муниципального образования город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбург составил 92663 руб. 95 коп., а со Свердловской области - в сумме 23165 руб. 99 коп.

Также подлежит удовлетворению требование о начислении и взыскании процентов на сумму долга, начиная с 28.12.13 г. по день фактической оплаты суммы долга, по ставке рефинансирования 8,25% годовых.

С учетом изложенного, встречные иски подлежат удовлетворению в полном объеме.

Кроме того подлежит удовлетворению заявление истца по встречному иску о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя в сумме 50000 руб.

В силу п.2 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Лицо, требующее возмещение расходов на оплату услуг представителя, должно доказать их размер и факт выплаты, а другая сторона вправе доказывать их чрезмерность с обоснованием, какая сумма расходов является по аналогичной категории дел разумной (п. 3 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ № 121 от 05.12.2007 г. «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах»).

Факт оказания услуг и несения ответчиком расходов на оплату юридических услуг подтверждается материалами дела (договор возмездного оказания услуг № 94/ю-13 от 29.11.2013 г., платежные поручения №9040 от 20.12.2013г., № 27 от 10.01.2014 г.).

Конституционный суд РФ в Определении от 20.10.2005 г. № 355-О указал, что обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации и на сохранение баланса между правами лиц, участвующих в деле.

Именно поэтому в [части 2 статьи 110](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить необходимый баланс между процессуальными правами и обязанностями лиц, участвующих в деле.

Для установления разумности рассматриваемых расходов суд оценивает их соразмерность применительно к условиям договора на оказание услуг, характеру услуг, оказанных в рамках данного договора для целей восстановления нарушенного права, а также принимает во внимание

доказательства, представленные другой стороной и свидетельствующие о чрезмерности заявленных расходов.

С учетом характера спора, представленных заявителем доказательств в обоснование своей позиции, суд считает, что понесенные истцом расходы в сумме 50000 руб. не являются чрезмерными и подлежат взысканию с ответчиков: с Муниципального образования город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбург в размере 40000 руб., а со Свердловской области - в сумме 10000 руб.

В соответствии с ч. 5 ст. 170 Арбитражного процессуального кодекса РФ при полном или частичном удовлетворении первоначального и встречного исков в резолютивной части решения указывается денежная сумма, подлежащая взысканию в результате зачета.

Судебные расходы по государственной пошлине подлежат распределению между сторонами на основании ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.110, 150, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Производство по делу в части взыскания с Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" долга в сумме 2741099 рублей 09 копеек прекратить.

2. В остальной части первоначальные иски удовлетворить с учетом уменьшения.

3. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" в пользу Администрации города Екатеринбурга неустойку, начисленную за период с 11.06.2013 по 15.10.2013 г. в сумме 0 рублей 20 копеек.

4. Встречное иски заявление Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" удовлетворить.

5. Взыскать со Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области за счет казны Свердловской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" 1078595 рублей 69 копеек, в том числе: долг в размере 1055429 рублей 70 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные за период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013 г. в сумме 23165 рублей 99 копеек, а также расходы по уплате государственной пошлины в сумме 9992 рубля 98 копеек и судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 10000 рублей.

6. Проценты на сумму 1055429 рублей 70 копеек подлежат начислению с 28.12.2013 г. по день фактической уплаты основного долга, исходя из ставки рефинансирования 8,25 процентов годовых.

7. Взыскать с Муниципального образования город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбурга за счет казны Муниципального образования в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Автобан"

4314382 рубля 74 копейки, в том числе: долг в размере 4221718 рублей 79 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные за период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013 г. в сумме 92663 рублей 95 копеек, а также расходы по уплате государственной пошлины в сумме 39971 рубль 91 копейку и судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 40 000 рублей.

8. Проценты на сумму 4221718 рублей 79 копеек подлежат начислению с 28.12.2013 г. по день фактической уплаты основного долга, исходя из ставки рефинансирования 8,25 процентов годовых.

9. В результате зачета первоначального и встречного исков взыскать с Муниципального образования город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбурга за счет казны Муниципального образования в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" 4314382 рубля 54 копейки, в том числе: долг в размере 4221718 рублей 79 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные за период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013 г. в сумме 92663 рублей 75 копеек, а также расходы по уплате государственной пошлины в сумме 39971 рубль 91 копейку и судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 40 000 рублей.

10. Проценты на сумму 4221718 рублей 79 копеек подлежат начислению с 28.12.2013 г. по день фактической уплаты основного долга, исходя из ставки рефинансирования 8,25 процентов годовых.

11. Взыскать со Свердловской области в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области за счет казны Свердловской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Автобан" 1078595 рублей 69 копеек, в том числе: долг в размере 1055429 рублей 70 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные за период с 25.06.2013 г. по 27.12.2013 г. в сумме 23165 рублей 99 копеек, а также расходы по уплате государственной пошлины в сумме 9992 рубля 98 копеек и судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 10 000 рублей.

12. Проценты на сумму 1055429 рублей 70 копеек подлежат начислению с 28.12.2013 г. по день фактической уплаты основного долга, исходя из ставки рефинансирования 8,25 процентов годовых.

13. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы,

размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

В.В.Парамонова