



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
18 июня 2018 года

Дело № А32-2132/2017

Резолютивная часть решения суда объявлена 17 мая 2018 года
Решение суда в полном объеме изготовлено 18 июня 2018 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Боровика А.М., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Вороновой И.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению администрации города Сочи, к ООО «Грин Отель-Сервис»
третье лицо: ПАО «Сбербанк России», г. Москва

О взыскании с ООО «Грин Отель-Сервис» в пользу администрации города Сочи

сумму задолженности за пользование земельным участком с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Нижняя Хобза, ул. Верхнехобзинская, 25/1, за период с 01.01.2012г. по 30.09.2017г. составила 4 526 497, 28 рублей задолженности по арендной плате, задолженность по пени – 2 059 318, 38 рублей;

признании недействительным договор от 27.12.2007г. №4900004451 о предоставлении в пользование на условиях аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Нижняя Хобза, ул. Верхнехобзинская, 25/1;

применении последствия признания договора от 27.12.2007г. №4900004451 недействительной (ничтожной) сделкой:

признать отсутствующим обременение земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451;

погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об обременении земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451;

В судебном заседании участвуют представители:

от истца: представитель по доверенности Перекрестов Павел Александрович, доверенность, паспорт (в заседании 10.05.2018)

от ответчика: представитель по доверенности Павлюк Владимир Александрович, доверенность, паспорт (в заседании 10.05.2018)

от третьего лица: представитель по доверенности Исламов Адис Делебиевич, доверенность, паспорт (в заседании 10.05.2018)

У С Т А Н О В И Л:

Администрация города Сочи обратилась в суд с заявлением о взыскании с ООО «Грин Отель-Сервис» в пользу администрации города Сочи сумму задолженности за пользование земельным участком с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Нижняя Хобза, ул. Верхнехобзинская, 25/1, за период с 01.01.2012г. по 30.09.2017г. составила 4 526 497, 28 рублей задолженности по арендной плате, задолженность по пени – 2 059 318, 38 рублей;

признании недействительным договор от 27.12.2007г. №4900004451 о предоставлении в пользование на условиях аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Нижняя Хобза, ул. Верхнехобзинская, 25/1;

применении последствия признания договора от 27.12.2007г. №4900004451 недействительной (ничтожной) сделкой:

признать отсутствующим обременение земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451;

погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об обременении земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451;

Истец в заседании поддержал заявленное требование.

Ответчик высказал возражения, заявил о пропуске срока.

Третье лицо также высказало возражения по существу требований.

Суд в порядке ст. 163 АПК РФ объявляет перерыв в заседании до 17.05.2018 до 9.20.

После перерыва заседание продолжено.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Как указано истцом, между муниципальным образованием города-курорт Сочи и ООО «Грин Отель-Сервис» согласно постановлению Главы города Сочи от 28.11.2007г. №1345 заключен договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды от 27.12.2007г. №4900004451 с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Нижняя Хобза, ул. Верхнехобзинская, 25/1 предназначенного для «эксплуатации пляжных сооружений», сроком действия до 27.08.2032г.

Вместе с тем, истец указал, что по договору спорный земельный участок был предоставлен в аренду органом местного самоуправления г. Сочи, который не был уполномочен на распоряжение федеральным имуществом. Таким образом, поскольку администрация распорядилась земельным участком, находящимся в собственности Российской Федерации, не имея на это полномочий, сделка является недействительной (ничтожной) в силу ст.168 ГК РФ.

Ответчик фактически использовал земельный участок с кадастровым номером 23:49:1000001:1044, однако, оплату не производил.

Согласно прилагаемому расчету, сумма задолженности за пользование земельным участком с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Нижняя Хобза, ул. Верхнехобзинская, 25/1 за период с 01.01.2012г. по 30.06.2017г. составила 4 526 497, 28 рублей задолженности по арендной плате, задолженность по пени – 2 059 318, 38 рублей.

В адрес ответчика департаментом имущественных отношений администрации города Сочи была направлена претензия с предложением ликвидировать в 10-дневный срок образовавшуюся задолженность по арендной плате, от 05.08.2016г. №19456/02-05-16, а также была направлена претензия о явке арендатора в департамент имущественных отношений администрации города Сочи в 10-дневный срок для подписания соглашения о расторжении договора аренды от 23.09.2016г. №24160/02-05-16. Однако ответов на данные обращения арендодателем получено не было, для подписания соглашения о расторжении договора аренды арендатор не явился.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, Администрация города Сочи обратилась в суд.

При решении вопроса об обоснованности заявленных требований суд руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном указанным Кодексом.

По смыслу статей 1, 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защита гражданских прав может осуществляться в случае, когда имеет место нарушение или оспаривание прав и законных интересов истца, которое должно быть доказано им в порядке статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Выбор способа защиты вещного права, квалификация спорного отношения судом и разрешение вещно-правового конфликта зависит от того, в чьем фактическом владении находится спорное имущество.

Согласно статье 17 Земельного кодекса Российской Федерации в федеральной собственности находятся, в частности, земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в период подписания договора) к числу земель особо охраняемых природных территорий относились земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Согласно пункту 5 статьи 31 Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" и статье 1 Федерального закона от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры, является курортом.

В силу пункта 4 статьи 32 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях" и пункта 2 статьи 16 Федерального закона "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации.

Курортом, согласно пункту 5 статьи 31, пункту 4 статьи 32 Федерального закона от 14 марта 1995 года №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и статье 1, пункту 2 статьи 16 Федерального закона от 23 февраля 1995 года №26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» (в действовавших на момент заключения договоров аренды редакциях), является освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория,

располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.04.1996 N 591-р, принятым в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 06.07.1994 N 1470 "О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей", Федеральными законами "Об особо охраняемых природных территориях" и "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", курорты и рекреационные зоны в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны курорта Анапы, Геленджика, г. Сочи признаны особо охраняемыми природными территориями, имеющими федеральное значение.

Округа санитарной или горно-санитарной охраны организовывались на территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов в целях сохранения природных факторов, благоприятных для организации лечения и профилактики заболеваний населения (пункт 2 статьи 32 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях").

Согласно пункту 11 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 N 1425, округа санитарной и горно-санитарной охраны включают в себя территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения. Для компактно расположенных лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, представляющих собой единый курортный регион (район), может быть установлен общий округ. Округ горно-санитарной охраны также может быть установлен для территории отдельно расположенного природного объекта, имеющего лечебное значение (источник минеральных вод, месторождение лечебных грязей и другие). Внешний контур округа санитарной или горно-санитарной охраны является границей лечебно-оздоровительной местности, курорта федерального значения, курортного региона (района).

В соответствии с пунктом 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, спорный земельный участок находится во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта.

Поскольку внешний контур округа санитарной охраны курорта Сочи является границей лечебно-оздоровительной местности курорта, курортного региона (статья 1 Федерального закона N 26-ФЗ от 23.02.1995 "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах"), спорный земельный участок с кадастровым номером 23:49:100000:1044 входит в состав особо охраняемой природной территории.

Следовательно, спорный земельный участок, расположенный во второй горно-санитарной зоне охраны курорта, относился к землям особо охраняемых природных территорий курорта федерального значения, в связи с чем, на момент подписания

договора аренды от 27.12.2007г. №4900004451 являлся федеральной собственностью (пункт 6 статьи 2 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях" в редакции, действовавшей на момент совершения сделки).

На момент подписания указанных сделок администрация города Сочи обладала полномочиями по распоряжению спорным земельным участком, находившимся в федеральной собственности.

Статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в момент подписания договоров аренды) предусматривалось, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о том, что договоры аренды от 27.12.2007г. №4900004451 является недействительным (ничтожным), поскольку администрация города фактически распорядилась земельным участком, относящимся на момент подписания договоров аренды к федеральной собственности, не имея на это соответствующих полномочий.

Ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 181 ГК РФ (в редакции, действовавшей в спорный период) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ). Вследствие того, что названный Кодекс не исключает возможности предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в срок, установленный пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение сделки.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 08.04.2011 N 456-О-О разъяснено, что согласно ГК РФ исковая давность устанавливает временные границы для судебной защиты нарушенного права лица по его иску и составляет три года (статьи 195 и 196); течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права; изъятия из этого правила устанавливаются данным Кодексом и иными законами (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

В порядке исключения из общего правила применительно к требованиям, связанным с недействительностью ничтожных сделок, законодателем в пункте 1 статьи 181 ГК РФ предусмотрена специальная норма, в соответствии с которой течение указанного срока по данным требованиям определяется не субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, - а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми

судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Поскольку право на предъявление иска в этом случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их устранение, именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной неправовой результат, в действующем гражданском законодательстве избран в качестве определяющего для исчисления давностного срока. Выяснение же в каждом конкретном случае, с какого момента ничтожная сделка начала исполняться, относится к полномочиям соответствующих судов.

Из материалов дела следует, что спорный договор заключен в 2007, зарегистрирован 14.02.2008).

Следовательно, срок исковой давности по требованиям истца о признании недействительным (ничтожным) договора от 27.12.2007г. №490000445 с учетом регистрации 14.02.2008, истек не позднее 14.02.2011.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определениях от 21.12.2006 N 576-О и от 19.06.2007 N 452-О-О подтвердил, что истечение срока исковой давности, то есть срока, в пределах которого суд обязан предоставить защиту лицу, право которого нарушено, является самостоятельным основанием для отказа в иске (пункт 2 статьи 199 ГК РФ). В этом случае принудительная (судебная) защита прав лица независимо от того, имело ли место в действительности нарушение его прав, невозможна, вследствие чего исследование иных обстоятельств спора не может повлиять на характер вынесенного судебного акта.

На основании изложенного суд отказывает истцу в удовлетворении требований о признании договора аренды от 27.12.2007г. №4900004451 ничтожной сделкой ввиду пропуска им срока исковой давности.

Кроме того, истец просит применить последствия признания договора от 27.12.2007г. №4900004451 недействительной (ничтожной) сделкой:

признать отсутствующим обременение земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451;

погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об обременении земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451;

В данном случае требование о признании обременения отсутствующим заявлено стороной договора аренды и фактически представляет собой иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Ответчик заявил о пропуске срока исковой давности по этому требованию.

Как установлено выше, исчисляемый с момента начала исполнения договора срок исковой давности по этому требованию истек, что является основанием для отказа в удовлетворении данного требования (пункт 1 статьи 181 и статьи 199 Гражданского кодекса) и данные нормы применены судом.

Из разъяснений, изложенных в пунктах 1 и 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 N 153 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения" следует, иск о признании права отсутствующим является разновидностью негаторного иска и может быть удовлетворен

арбитражным судом в случае, если истец является владеющим собственником недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРП.

Материалами дела подтверждается, на спорном земельном участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащий ответчику на праве собственности - столовая, спальный корпус, здание душевых, спальный корпус, медицинский пункт с изолятором, спальный корпус, склад, спальный корпус, столовая, спальный корпус, здание для размещения обслуживающего персонала.

Владение ответчиком спорным земельным участком подтверждается актом осмотра земельного участка.

Доказательства утраты обществом фактического владения участком с кадастровым номером: 23:49:1000001:1044 отсутствуют.

Требование о возврате земельного участка с одновременным решением вопроса о судьбе расположенных на нем объектов иных лиц, обеспечивающее не только устранение недостоверной записи из реестра, но и восстановление владения переданным по сделке имуществом (пункты 81 и 82 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации") в рамках настоящего дела истец не предъявлял.

При таких обстоятельствах отказ в удовлетворении требования о применении последствий недействительности договора в виде аннулирования записи о данном праве в Едином государственном реестре недвижимости соответствует пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 52 Постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество, осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, требование о признании права или обременения отсутствующими является исключительным способом защиты, для применения которого истец должен доказать суду невозможность защиты его интересов посредством иных исковых требований.

Однако истец таких доказательств суду не представил. К перечисленным в пункте 52 случаям применения иска о признании права или обременения отсутствующими настоящий спор не относится.

Выбор способа защиты вещного права, квалификация спорного отношения судом и разрешение вещно-правового конфликта зависит от того, в чьем фактическом владении находится спорное имущество.

Иск о признании права отсутствующим является 13 разновидностью негаторного иска и может быть удовлетворен арбитражным судом в случае, если истец является владеющим собственником недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРП. Приведенные разъяснения изложены в пунктах 1 и 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения».

Как указано выше, на спорном земельном участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие Обществу на праве собственности.

С учетом изложенного в иске в части требования о признании отсутствующим обременения земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451; погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об обременении земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 в виде договора от 27.12.2007г. №4900004451; надлежит отказать.

Следует обратить внимание на то, что, требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки, обеспечивающие не только устранение недостоверной записи из реестра, но и восстановление владения переданным по сделке имуществом (пункты 81 и 82 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации») в рамках настоящего дела истец не предъявлял.

Одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита прав и законных интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 1 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется способами, закрепленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, в соответствии с правовой позицией, выраженной в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.02.2018 N Ф08-10498/2017 по делу N А32-41772/2016, с учетом наличия на спорном земельном участке объекта недвижимости, право на который принадлежит иным лицам, истец не может быть признан лицом, интересы которого будут каким-либо образом восстановлены корректировкой реестра. Избранный администрацией способ защиты в виде погашения регистрационных записей не способен привести к восстановлению прав муниципального образования в отношении спорного земельного участка.

Поскольку участок, на котором расположены объекты недвижимости, находится во владении ответчика, избранный истцом способ защиты в виде погашения регистрационной записи не способен привести к восстановлению прав муниципального образования в отношении спорного земельного участка, в силу чего в данной части исковых требований также надлежит отказать.

Таким образом, исковые требования администрации в виде признания права отсутствующим, погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об обременении земельного участка, признании сделки недействительной не подлежат удовлетворению в полном объеме.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2018 N 15АП-6864/2018 по делу N А32-8902/2017.

Администрацией города Сочи заявлено требование о взыскании с ООО «Грин Отель-Сервис» сумму задолженности за пользование земельным участком с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 общей площадью 21 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Нижняя Хобза, ул. Верхнехобзинская, 25/1, за период с 01.01.2012г. по 30.09.2017г. в размере 4 526 497, 28 рублей задолженности по арендной плате, задолженность по пени – 2 059 318, 38 рублей

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшим в спорный период) 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.

Учитывая, что в силу вышеприведенных норм статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации плата за использование публичных земель является регулируемой, то сумма неосновательного обогащения и арендная плата подлежит определению по одной формуле, устанавливаемой в нормативно-правовом акте соответствующего публичного образования (аналогичная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.08.2015 № 306-ЭС15-3428 по делу № А12-11992/2013). Поскольку порядок определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности города-курорта Сочи установлен соответствующими муниципальными нормативно-правовыми актами, расчет арендной платы, а соответственно и размера неосновательного обогащения на стороне ответчика надлежит осуществлять в соответствии с данными актами.

Исковые требования Администрацией города Сочи заявлены за период с 01.01.2012 по 30.09.2017.

В соответствии со ст. 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску истца, право которого нарушено.

На основании п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2001 г. N 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2001 г. N 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и уважительных причин (если истцом является физическое лицо) для восстановления этого срока не имеется, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами.

Статьей 196 ГК РФ установлен общий срок исковой давности в три года.

Ответчик в заседании заявил о пропуске срока исковой давности.

Судом установлено, что Администрация обратилась в суд за защитой нарушенного права 18.01.2017 года, то есть с пропуском трехлетнего срока исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по арендным платежам за период с 18.01.2014.

С учетом изложенного, взысканию подлежит задолженность с учетом срока исковой давности за период с 01.01.2014 по 30.09.2016.

В указанный период к спорным правоотношениям подлежали применению следующие нормативно-правовые акты:

- Постановление Главы города Сочи от 30.06.2009 № 210 «О поэтапном переходе на рыночную оценку размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города-курорта Сочи» (далее - постановление № 210), которым определен период поэтапного перехода на рыночную оценку размера годовой арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города-курорта Сочи (с 01.01.2014 г. по 01.08.2016 г.);

- Постановление администрации города Сочи от 18.07.2016 № 1699 «О Порядке расчета регулируемой арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Сочи, предоставленные без проведения торгов» (с 01.08.2016 г. по 30.09.2016 г.).

Арендная плата земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, является регулируемой и должна соответствовать нормативным ставкам, действующим на момент заключения договора (статья 424 Гражданского кодекса Российской Федерации). Арендная плата земельных участков, находящихся в публичной собственности, определяется на основании нормативных правовых актов, действующих на дату заключения договора аренды либо принятия судебного акта о понуждении уполномоченного органа заключить такой договор. Договор должен соответствовать обязательным для

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 ГК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 № 15117/11, 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.

В соответствии с пунктом 2 постановления № 210 размер годовой арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города-курорта Сочи, определяется на основании отчета об их рыночной оценке, выполненного независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Согласно пункту 5.7 постановления N 210 с 1 марта 2010 года при заключении договоров аренды по всем категориям арендаторов и видам разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города-курорта Сочи, за исключением земельных участков, указанных в пунктах 5.1 - 5.5 данного постановления, арендная плата устанавливается в соответствии с пунктом 2 постановления.

Постановление № 210 утратило силу в связи с изданием Постановления администрации города Сочи от 18.07.2016 № 1699, вступающего в силу со дня официального опубликования (02.08.2016).

В соответствии с пунктом 2 постановления № 210 размер годовой арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города-курорта Сочи, определяется на основании отчета об их рыночной оценке, выполненного независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно пункту 5.7 постановления № 210 с 01.03.2010 при заключении договоров аренды по всем категориям арендаторов и видам разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города-курорта Сочи, за

исключением земельных участков, указанных в пунктах 5.1 - 5.5 данного постановления, арендная плата устанавливается в соответствии с пунктом 2 постановления.

В пунктах 5.1 - 5.5 постановления № 210 приведены случаи расчета арендной платы согласно постановлению № 791 (по ставкам арендной платы, методическим указаниям, на основании кадастровой стоимости, по результатам торгов) применительно к отдельным категориям участков. Для всех иных земельных участков применяется порядок определения размера годовой арендной платы на основании отчета об их рыночной оценке (пункты 5.7 и 9 постановления № 210).

Спорный земельный участок предоставлен для обеспечения эксплуатаций зданий, сооружений. Участок расположен во второй зоне горно-санитарной охраны курорта, что соответствует разрешенному использованию земельного участка.

Поскольку спорный земельный участок к упомянутым в пунктах 5.1 - 5.5 постановления № 210 категориям не относится, арендная плата за его использование подлежит определению исходя из величины рыночной стоимости участка (пункт 2 постановления № 210).

Такое положение нормативно-правового акта органа местного самоуправления полностью соответствует положениям раздела 4 постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 50 от 27.01.2011 «О Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края», действовавшего до 31.03.2016 (далее - постановление № 50), согласно которым, если иное не установлено федеральным законодательством и нормативными правовыми актами главы администрации (губернатора) Краснодарского края, размер арендной платы подлежит определению на основании рыночной стоимости земельного участка.

Поскольку в пункте 2 постановления № 210 нечетко сформулированы положения, касающиеся формулы определения арендной платы за муниципальные земли в городе Сочи, исходя из их рыночной стоимости, то при определении арендной платы за спорный участок в указанной части надлежит руководствоваться постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27.01.2011 № 50.

Аналогичная правовая позиция высказана в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2017 по делу № А32-14759/2016.

В соответствии с пунктом 4.1 постановления № 50, если иное не установлено федеральным законодательством и нормативными правовыми актами главы администрации (губернатора) Краснодарского края, размер арендной платы на основании рыночной стоимости рассчитывается по формуле: $АП = P \times C$, где: АП - размер арендной платы за земельный участок, руб.; P - рыночная стоимость земельного участка, руб., определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды; C - ставка арендной платы, %.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - постановление Правительства № 582) утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Постановление Правительства № 582 в части установления основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской

Федерации № 2 (2015), утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2015 (вопрос № 7)).

Согласно принципу экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и вида разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования цен и предоставления субсидий для организаций, осуществляющих деятельность на таком земельном участке.

При этом принцип запрета необоснованных предпочтений (в редакции, подлежащей применению к спорным правоотношениям) исключал возможность введения для земель, расположенных в одном населенном пункте, имеющих одну категорию, один вид разрешенного использования и предоставленных лицам, занимающимся одним видом деятельности, арендной платы, дифференцированной исходя из статуса уполномоченного на распоряжение земель публичного органа.

В отсутствие соответствующего регулирования в постановлении № 210, с учетом содержания названных принципов для расчета арендной платы в данном случае в силу подпункта 4 пункта 1 постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27.01.2011 № 50 применяется ставка арендной платы в размере 1,5% от рыночной стоимости (земельные участки, в отношении которых не установлен иной порядок расчета арендной платы, за исключением земельных участков, указанных в подпунктах 5 - 7 пункта 1 данного постановления).

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.09.2015 № 308-ЭС15-10694 по делу № А32-28593/2014, постановлениях Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.11.2015 по делу № А32-12783/2014, от 11.03.2016 по делу № А32-30845/2015, от 28.04.2015 по делу № А32-2133/2014, от 05.08.2016 по делу № А32-3085/2015, от 11.11.2016 по делу № А32-31400/2015.

Согласно ч. 1 ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В силу ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с частью 2 статьи 64 АПК РФ заключения экспертов допускаются в качестве доказательств по делу.

Согласно п. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. Согласно части 2 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Определением суда от 02.08.2017 по делу назначена экспертиза.

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

Какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 по состоянию на 01.01.2012 года (в виде отчета о рыночной стоимости);

Какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 по состоянию на 01.01.2013 года (в виде отчета о рыночной стоимости);

Какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 по состоянию на 01.01.2014 года (в виде отчета о рыночной стоимости);

Какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 по состоянию на 01.01.2015 года (в виде отчета о рыночной стоимости);

Какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 по состоянию на 01.01.2016 года (в виде отчета о рыночной стоимости).

Как следует из экспертного заключения, подготовленного ООО «Центр независимых экспертиз» № 013/СЭ-2017 от 05.09.2017, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:49:1000001:1044 составила:

- по состоянию на 01.01.2012 – 17 388 000 руб.;
- по состоянию на 01.01.2013 – 18 711 000 руб.;
- по состоянию на 01.01.2014 – 18 333 000 руб.;
- по состоянию на 01.01.2015 – 18 690 000 руб.
- по состоянию на 01.01.2016 – 21 147 000 руб.

Исследовав данное экспертное заключение, суд не усматривает оснований для его отклонения. Мотивированная критика (с указанием на какие-либо нарушения экспертом действующего законодательства) данного экспертного заключения сторонами не приведена.

Суд произвел расчет платы за пользование земельным участком (арендная плата) за период с 01.01.2014 по 30.09.2016 с учетом вышеизложенных положений и данных отчета об оценке от 05.09.2017.

за период с 01.01.2014 по 31.12.2014: $АП = РС (18\,333\,000 \text{ рублей}) \times С (1,5\%) = 274\,995 \text{ руб.}$ За данный период произведены платежи в размере 82 138 рублей. Таким образом, размер задолженности составил 192 857 рублей.

за период с 01.01.2015 по 31.12.2015: $АП = РС (18\,690\,000 \text{ рублей}) \times С (1,5\%) = 280\,350 \text{ рублей.}$ За данный период произведены платежи в размере 84 779 рублей. Таким образом, размер задолженности составил 195 579 рублей.

за период с 01.01.2016 по 30.09.2016 г.: $АП = РС (21\,147\,000 \text{ рублей}) \times С (1,5\%) / 365 \text{ дней} \times 274 \text{ дней} = 236\,604 \text{ руб.}$

Постановление № 50 утратило силу в связи с изданием Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Постановление № 121), вступившего в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликовано на официальном сайте администрации Краснодарского края <http://admkrain.krasnodar.ru> - 21.03.2016).

В отсутствие соответствующего регулирования в постановлении № 210, с учетом содержания названных принципов для расчета арендной платы в данном случае в силу постановления № 121 применяется ставка арендной платы в размере 1,5% от рыночной стоимости.

Согласно пункту 2 Постановления администрации города Сочи от 18.07.2016 № 1699 «О Порядке расчета регулируемой арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Сочи, предоставленные без проведения торгов», действующему с 02.08.2016 (далее – Постановление № 1699), размер регулируемой арендной платы определяется, в частности, на основании рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Пунктом 7 Постановления № 1699 установлено, что в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов арендная плата определяется на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и рассчитывается в размере 1,5 процента от рыночной стоимости земельного участка.

за период с 30.09.2016 по 31.12.2016: $АП = РС (21\,147\,000 \text{ рублей}) \times С (1,5\%) / 365 \text{ дней} \times 92 \text{ дней} = 79\,734 \text{ руб.}$

за период с 01.01.2017 по 30.06.2017: $АП = РС (317\,205 \text{ рублей}) \times \text{уровень инфляции} (4\%) / 365 \text{ дней} \times 181 \text{ дней} = 163\,590 \text{ руб.}$ За данный период произведены платежи в размере 43000 рублей. Таким образом, размер задолженности составил 120 590 рублей.

Итого сумма неосновательного обогащения за период с 01.01.2014 по 30.09.2017 составляет 825 364 руб.

В рамках настоящего дела администрацией также заявлено требование о взыскании пени в размере 2059318,38 рублей.

Пунктом 6.2 договора аренды предусмотрено, что за нарушение сроков внесения арендной платы, арендатор выплачивает арендодателю пени из расчета 0,05% от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Как установлено выше, Муниципальное образование город-курорт Сочи не являлось собственником спорного земельного участка ни на момент подписания договора аренды, ни на момент фактической передачи ответчику земельного участка.

Статьей 168 ГК РФ (в редакции, действовавшей в момент подписания договора аренды) предусматривалось, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Так как сделка является ничтожной, условие о взыскании штрафных санкций не может быть удовлетворено судом.

Суд в порядке статьи 71 АПК РФ, оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, признает требование истца не обоснованным и не подлежащим удовлетворению.

В силу 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.

Исходя из оценки конкретных обстоятельств рассматриваемого дела, совокупности представленных в материалы дела доказательств, суд приходит к выводу, что требования Истца в части взыскания 825 364 рубля являются правомерными и подлежащими удовлетворению.

В удовлетворении остальной части требований следует отказать.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2018 N 15АП-6864/2018 по делу N А32-8902/2017.

В соответствии со ст.110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика.

Руководствуясь ст. 120 Конституции Российской Федерации, ст.ст. 27, 29, 65, 101, 102, 104, 110, 112, 156, 167-170, 176, Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с ООО «Грин Отель-Сервис» в пользу администрации города Сочи 825 364 рублей неосновательного обогащения.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с ООО «Грин Отель-Сервис» в доход федерального бюджета 19 507 рублей государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в порядке апелляционного производства и в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения, через принявший решение в первой инстанции Арбитражный суд Краснодарского края.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке, если было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.М. Боровик