



Арбитражный суд Пензенской области

Кирова ул., д. 35/39, Пенза г., 440000,
тел.: +78412-52-99-97, факс: +78412-55-36-96, e-mail:penza.info@arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Пенза

Дело № А49-9431/2018

« 19 » ноября 2018 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе председательствующего судьи Павловой З.Н. при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи помощником судьи Зарубиной Л.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Управления муниципального имущества администрации города Пензы (ОГРН 1095836002481, ИНН 5836013675)

к Индивидуальному предпринимателю Букатину Александру Игоревичу (ОГРН 306583630600033, ИНН 583700262001),

с участием в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Серова Александра Николаевича

о взыскании 707 513 руб. 13 коп.

при участии в заседании

от истца: Мельникова Н.В. – представитель (доверенность от 01.08.2018 г.)

от ответчика: Манцеров К.А. – представитель (доверенность от 04.09.2018 г.),

Мальцев А.А. – представитель (доверенность от 04.09.2018 г.)

установил:

Управление муниципального имущества администрации города Пензы обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с иском к Индивидуальному предпринимателю Букатину Александру Игоревичу о взыскании суммы 707 513 руб. 13 коп., включающей в себя задолженность по арендной плате по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № 7732 от 30 января 2007 года за период с сентября 2009 года по март 2018 года в сумме 296 030 руб. 20 коп. и пени за несвоевременную оплату в сумме 411 482 руб. 09 коп., начисленные за период с 06 августа 2013 года по 21 марта 2018 года в соответствии с пунктом 7.3 договора, на основании статей 309, 610, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

К участию в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Серов Александр Николаевич.

Ответчик в письменном отзыве на иск возражает против удовлетворения исковых требований, заявляя о пропуске истом срока исковой давности, установленного ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении требований за период до августа 2015 года, поскольку исковое заявление поступило в суд 07.08.2018г. Также ответчиком заявлено о несоразмерности предъявленной ко взысканию неустойки.

В своём дополнительном отзыве на исковое заявление ответчик возражает против требований истца и поясняет, что согласно ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи здания, строения, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. В данном случае в качестве основания иска истец ссылается на договор аренды №7732 от 30.01.2007 года, который заключен между истцом и третьими лицами,

при этом ответчик не является участником договора и при приобретении помещений по адресу г. Пенза, ул. Московская, 91-93-95 ответчик не знал и не мог знать о заключенных третьими лицами договоров в отношении земельных участков, не связанных с указанными помещениями (указанные помещения расположены на ином земельном участке с кадастровым номером 58:289:2011005:36). В Едином государственном реестре отсутствуют какие-либо публичные обременения помещений/здания/земельного участка по адресу г. Пенза, ул. Московская, 91-93-95 связанные с внесением арендных платежей за другие земельные участки. Ответчик указывает на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства того, что здания, строения, сооружения ответчика располагаются на земельных участках, принадлежащих муниципалитету. Ответчик не пользуется иным образом земельными участками с кадастровыми номерами 58:29:2011005:37, 58:29:2011005:38, 58:29:2011005:39, доказательств иного в материалы дела не представлено. Кроме того, ответчик считает, что истец не доказал, что предпринимателю принадлежат помещения г. Пенза, ул. Московская, 91-93-95, а представленное в дело свидетельство о праве собственности не является относимым доказательством, доказывающим право собственности. Данное свидетельство фиксирует юридическое состояние помещения только на момент выдачи. Надлежащим доказательством может являться только выписка из Единого государственного реестра на дату подачи искового заявления. Представитель ответчика обращает внимание суда на то, что здание, находящееся по адресу: г. Пенза, ул. Московская, 91-93-95, расположено на земельном участке площадью 4877 кв. м. с кадастровым номером 58:29:2011005:367, сформированным и поставленным на кадастровый учет 18.07.2006 с видом разрешенного использования «Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов» и истец не пояснил, каким образом земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:2011005:37, 58:29:2011005:38, 58:29:2011005:39 относятся к нежилым помещениям адресу г. Пенза, ул. Московская, 91-93-95, следовательно, отсутствуют и основания для взимания

какой-либо платы за данные земельные участки, предусмотренной законом. Таким образом, Букатин Александр Игоревич считает себя ненадлежащим ответчиком по данному делу. Также представитель ответчика сообщает, что часть помещений, принятых по договору дарения, проданы ответчиком Жулябину С.А. по договору купли-продажи от 12.07.2010 года (имеется в материалах дела), в связи с чем, ответчик считает, что истец использует в расчете неверное значение площади, которой, по мнению истца, пользуется ответчик. Так же ответчик заявляет о пропуске истом срока исковой давности, установленного ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении требований за период до августа 2015 года, поскольку исковое заявление поступило в суд 07.08.2018г. Также ответчиком заявлено о несоразмерности предъявленной ко взысканию неустойки.

Третьим лицом явка в судебное заседание не обеспечена. Письмом от 31.10.2018 Серов Александр Николаевич сообщает, что между администрацией Пензы и собственниками помещений в здании по адресу г. Пенза, ул. Московская, /Бакунина, 91-93-95/52 был заключен договор аренды земельных участков №773 от 30.01.2007. Решение о заключении договора аренды было принято сособственниками помещений в указанном здании. О целях заключения договора и целях использования земельных участков Серову А.Н. известно не было и, при заключении договора он руководствовался просьбами остальных собственников, земельными участками Серов А.Н. не пользовался. Для эксплуатации своих помещений данные земельные участки были не нужны. Так же Серов А.Н. указывает, что договор аренды прекратил своё действие, т.к. арендную плату он не оплачивал, а истец за взысканием арендной платы к нему не обращался. Помещения в здании по адресу г. Пенза, ул. Московская, /Бакунина, 91-93-95/52, принадлежащие Серову А.Н. на праве собственности, подарены Букатину Александру Игоревичу по договору дарения от 14.08.2009 года. В настоящее время материально-правового интереса ни в помещениях по адресу г. Пенза, ул. Московская, /Бакунина, 91-93-95/52, ни в земельных участках, указанных в договоре аренды, Серов А.Н. не имеет.

Определением об отложении предварительного судебного заседания от 31.10.2018 г. суд предложил истцу и ответчику путем выезда на место произвести обследование спорных земельных участков на предмет их использования для обслуживания здания, в котором расположены помещения, принадлежащие ответчику.

Как пояснил представитель истца, участники процесса выезжали на место, однако акт обследования истцом не составлен. При этом представитель истца указывает на то, что шлагбаумы установлены на других земельных участках.

Представителем ответчика в материалы дела представлено дополнение к отзыву, в котором он ссылается на произведенный осмотр на месте спорных земельных участков и произведенную при этом фотофиксацию. Согласно произведенному осмотру земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:2011005:37 и 58:29:2011005:38 расположены на дороге общего пользования со стороны улиц Московской и Бакунина. Разгрузка товара производится с части земельного участка с кадастровым номером 58:289:2011005:36, принадлежащего на праве общей долевой собственности. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:2011005:39 фактически располагается на дороге общего пользования, по нему осуществляется проезд к различным зданиям. Таким образом, спорные земельные участки являются участками общего пользования, собственники помещений в здании по ул. Московской, 91-93-95 осуществляют пользование этими участками наравне с собственниками соседних домов и неограниченного круга лиц. Доступ к указанным земельным участкам открытый, собственники помещений в здании по ул. Московской, 91-93-95 не создают каких-либо препятствий в пользовании участками другим лицам. Оснований для взыскания арендной платы не имеется.

Представитель истца настаивает на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представители ответчика возражают против требований истца по основаниям, изложенным в отзыве и дополнениях к нему.

С учетом мнения представителей сторон, суд в соответствии с ч. 4 ст. 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации завершил предварительное судебное заседание и перешел к судебному разбирательству в данном судебном заседании.

Исследовав материалы дела, дополнительно представленные документы, заслушав представителей сторон, арбитражный суд установил:

На основании постановления Главы администрации города Пензы от 14.07.2006 № 785/1 «О предоставлении ООО «Тибет», ООО «Локон», ООО «Интервек», ООО ПКФ «Ресторан «Сура», ООО «Пензенский Гостиный Двор», гр. Костюкову А.Н., гр. Серову А.Н., и гр. Петросян А.К. земельных участков по ул. Московской/Бакунина, 91-93-95 в собственность и аренду» (л. д. 19) между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Пензы, правопреемником которого выступает истец, и указанными лицами заключен договор аренды с множественностью лиц со стороны арендатора № 7732 от 30.01.2007 г. (л. д. 63-69).

По условиям заключенного договора в аренду передаются земельные участки с кадастровым номером 58:29:2011005:37 площадью 77 кв. м, с кадастровым номером 58:29:2011005:38 площадью 114 кв. м, с кадастровым номером 58:29:2011005:39 площадью 615 кв. м. Участки предоставляются занимаемые территорией, прилегающей к нежилым помещениям, занимаемой дорогой общего пользования.

Заявляя иски о взыскании с ответчика арендной платы по договору аренды с множественностью лиц со стороны арендатора № 7732 от 30.01.2007 г. за период с сентября 2009 года по март 2018 года в сумме 296 030 руб. 20 коп., истец указывает на то, что ответчик является собственником помещений в здании по ул. Московская/Бакунина, 91-93-95, на основании договора дарения нежилых помещений и земельного участка от 14.08.2009 г. (л. д. 20-21), заключенного с Серовым А.Н. А поскольку Серов А.Н. являлся арендатором земельных участков, поэтому к ответчику перешли все права и обязанности по договору аренды № 7732 от 30.01.2007 г.

Действительно, между Серовым А.Н. и Букатиным А.И. заключен договора дарения нежилых помещений и земельного участка от 14.08.2009 г., по условиям которого в собственность последнего переданы 87/100 долей в праве на нежилое помещение в литере Б площадью 160 кв. м, расположенных в подвальном, 1 этажах, № 5, 6 (подвал), № 10-17 (2 этаж), нежилое помещение в литере Б Подвал (№ 15-20), 1 этаж (№ 22, № 29-35), 2 этаж (№ 18-22) общей площадью 433, 1 кв. м, находящиеся по адресу: г. Пенза, ул. Московская, дом 91/52-93-95, нежилые помещения в литере Б общей площадью 22,2 кв. м 1 этаж (№ 21, 23), находящиеся по адресу: г. Пенза, ул. Московская, 91-93-95,, и земельный участок 603/1000 доли в праве, общая площадь 4877 кв. м, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Московская/Бакунина, 91-93-95/52 с кадастровым номером 58:29:02 011 005:0036 для размещения нежилых помещений, категория земель – земли населенных пунктов.

Впоследствии ответчиком часть нежилых помещений продана Жулябину С.А. по договору купли-продажи от 12.07.2010 г. (л. д. 22).

Согласно ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Таким образом, ответчик является собственником нежилых помещений в здании по ул. Московская, 91-93-95, площадью 59,4 кв. м и 22,2 кв. м, а также земельного участка общей площадью 4877 кв. м, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Московская/Бакунина, 91-93-95/52 с кадастровым номером 58:29:02 011 005:0036 на праве долевой собственности в размере 120/1000 долей, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (л. д. 75-85).

Как следует из материалов дела спорные земельные участки с кадастровым номером 58:29:2011005:37 площадью 77 кв. м, с кадастровым номером

58:29:2011005:38 площадью 114 кв. м, с кадастровым номером 58:29:2011005:39 площадью 615 кв. м предоставлены арендаторам - ООО «Тибет», ООО «Локон», ООО «Интервек», ООО ПКФ «Ресторан «Сура», ООО «Пензенский Гостиный Двор», гр. Костюкову А.Н., гр. Серову А.Н., и гр. Петросян А.К., по договору аренды № 7732 от 30.01.2007 г., занимаемые территорией, прилегающей к нежилым помещениям, занимаемой дорогой общего пользования. Ответчик не является участником данного договора.

Следовательно, в данном случае истец должен доказать, что данные земельные участки заняты недвижимостью, в том числе и принадлежащей ответчику, и необходимы для ее использования.

Таких доказательств истец в материалы дела не представил. Напротив имеющиеся в материалах дела документы свидетельствуют о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:2011005:37, 58:29:2011005:38, 58:29:2011005:39 расположены на дорогах общего пользования. Доказательств того, что они необходимы для использования помещений в здании по ул. Московская, 91-93-95, принадлежащих ответчику, истец также не представил.

С учетом этого арбитражный суд считает, что в данном случае не имеется правовых оснований для взыскания с ответчика арендных платежей.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика пени за несвоевременную оплату в сумме 411 482 руб. 09 коп., начисленные за период с 06 августа 2013 года по 21 марта 2018 года в соответствии с пунктом 7.3 договора.

Судом отказано в удовлетворении исковых требований о взыскании долга по арендной плате, следовательно, в данном случае не имеется оснований и для взыскания пени.

На основании изложенного арбитражный суд приходит к выводу, что исковые требования со ссылкой на нормы статей 309, 610, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации заявлены необоснованно и удовлетворению не подлежат.

Согласно ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по госпошлине отнести на истца. Но поскольку истец от

уплаты госпошлины освобожден, в данном случае отсутствуют основания для взыскания госпошлины с истца непосредственно в федеральный бюджет.

Руководствуясь ст. 110, 167 - 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Управления муниципального имущества администрации города Пензы оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области в месячный срок с момента его принятия.

Судья

З.Н. Павлова