



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
07 апреля 2016 года

Дело №А41-83135/15

Резолютивная часть объявлена 30 марта 2016 года
Полный текст решения изготовлен 07 апреля 2016 года

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Т.Ш.Кулматова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Е.Л.Маргиевой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

ООО "Драйв" (ИНН 7710541127, ОГРН 1047796319427)

к 1) Комитету имущественных отношений Администрации города Королева Московской области (ИНН 5018097881, ОГРН 1045003377011)

2) Администрации г.Королева Московской области (ИНН 5018034320, адрес: 141070, Московская область, г.Королев, ул.Октябрьская, д.1),

3) Министерство финансов Московской области (ИНН 5000001451, адрес: 143401, Московская область, г.Красногорск, ул.Пионерская, д.17),

4) Финансово-казначейское управление Администрации г.Королева Московской области (ИНН 5018063498, адрес: 141070, Московская область, г.Королев, проезд Ударника, д.1А),

третье лица:

1) ТСЖ «Королевские сосны» (ИНН 5018147645),

2) ООО «ВАН» (ИНН 5018097120),

с требованиями, с учетом уточнения предмета иска, принятого судом к производству:

- взыскать с Московской области в лице Министерства финансов Московской области за счет казны Московской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Драйв» (ОГРН 1047796319427) денежные средства в сумме 2 778 911 (два миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот одиннадцать) рублей, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины, уплаченной за рассмотрение искового заявления;

- взыскать с Городского округа Московской области в лице Финансово-казначейского управления Администрации г. Королев Московской области за счет казны городского округа Королев Московской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Драйв» (ОГРН 1047796319427) денежные средства в сумме 21 664 712 (двадцать один миллион шестьсот шестьдесят две тысячи семьсот двенадцать) рублей, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины, уплаченной за рассмотрение искового заявления,

при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу судебного заседания,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Драйв» (далее – ООО «Драйв», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области к Комитету имущественных отношений Администрации города Королева Московской области (далее – КУИ г.Королева, комитет, ответчик-1), Администрации города Королева Московской области (далее – Администрация г.Королева, администрация, ответчик-2), Министерству финансов Московской области (далее – Минфин, ответчик-3) и Финансово-казначейскому управлению Администрации г.Королева Московской

области (далее – ответчик-4) с заявленными требованиями (уточненными в порядке ст. 49 АПК РФ):

- взыскать с Московской области в лице Министерства финансов Московской области за счет казны Московской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Драйв» денежные средства в сумме 2 778 911 (два миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот одиннадцать) рублей, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины, уплаченной за рассмотрение искового заявления;

- взыскать с Городского округа Московской области в лице Финансово-казначейского управления Администрации г. Королев Московской области за счет казны городского округа Королев Московской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Драйв» денежные средства в сумме 21 664 712 (двадцать один миллион шестьсот шестьдесят две тысячи семьсот двенадцать) рублей, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины, уплаченной за рассмотрение искового заявления.

В качестве третьих лиц в деле принимают участие ТСЖ «Королевские сосны» и ООО «ВАН».

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Представители ответчиков КУИ и Администрации возражали против заявленных требований.

Представитель ответчика Минфина Московской области возражал, ссылаясь на то, что является ненадлежащим ответчиком.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

04 апреля 1996 года между истцом (арендатор) и Администрацией г.Калининграда Московской области (арендодатель) был заключен договор аренды № 487 (в редакции дополнительных соглашений № 1 от 31.12.2008 и № 2 от 03.06.2009) земельного участка площадью 71857 кв.м. с КН 50:45:0040945:22 по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, для осуществления строительства таун-хаусов, 5-6 этажных жилых домов (л.д. 10, 14, 20 т.1).

В соответствии с главой 3 Дополнительного соглашения № 1 от 31.12.2008, размер арендной платы за участок установлен в Приложении № 1 к договору (Расчет арендной платы). Арендная плата перечисляется ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала безналичным платежом на счет арендодателя (л.д.15 т.1).

Пунктом 5.2 допсоглашения № 1 установлена ответственность за нарушение сроков внесения арендной платы, в т.ч. в связи с ее неправильным исчислением, в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

В соответствии с Приложением № 1 к договору № 487 от 04.04.1996 «Расчет арендной платы», размер ежемесячной арендной платы исчисляется по формуле: $Ап = Бс \times Ктд \times Пкд \times Км \times S / 12$, где Бс – базовая ставка арендной платы, Ктд – коэффициент типа деятельности, Пкд – повышающий коэффициент, Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка, S – площадь участка, и 12 – количество месяцев в году (л.д.19 т.1).

Согласно расчету, размер арендной платы в 2009 году составил: в месяц – 1331186,85 руб., в квартал – 3993560,55 руб. и в год – 15974242,20 руб.

Согласно пояснениям истца, за период с 01.10.2012 по 30.09.2014 он уплатил арендодателю 33492617,03 руб. арендной платы и 1046911,88 руб. неустойки на основании расчетов, представленных ответчиком.

ООО «Драйв» полагает, что им неосновательно уплачивалась арендная плата за часть земельного участка площадью 50856 кв.метров, поскольку по состоянию на 01.10.2012 на данной части было завершено строительство и благоустройство жилого комплекса из многоквартирных домов и таун-хаусов, состоялся переход права собственности на квартиры в указанных домах к третьим лицам.

В обоснование указанных доводов обществом представлены документы по строительству жилых домов (проектная документация, договор подряда), разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, расположенных в г.Королеве Московской области, ул.Пролетарская, д. 15/2 (многосекционных жилых домов, малоэтажной жилой застройки), датируемые 2009-2010 годами (л.д.23-38 т.1), свидетельства о государственной регистрации и выписки из Единого государственного реестра прав на помещения (квартиры) в жилых домах по указанному адресу (л.д.42-189 т.1).

Согласно представленному истцом Техническому отчету о результатах инженерно-геодезических изысканий от 18.05.2015, выполненному ООО «Геопроект», площадь части земельного участка, занятой жилыми домами, озеленением и объектами благоустройства (в т.ч. асфальтовыми площадками, подъездами к домам, тротуарами, спортивными и игровыми площадками, беседкой, зоной озеленения, пунктом сбора ТБО, воздухозаборной и вытяжной шахтами) составляет 50856 кв.метров (согласно балансу территории за исключением пунктов 17, 18,19 баланса).

Истец представил расчеты, согласно которым указанная площадь участка 50856 кв.м. составляет 70,77% площади всего земельного участка с КН 50:45:0040945:22, за которую, как он считает, он не должен бы уплачивать арендную плату с октября 2012 года, и размер суммы неосновательного обогащения, полученного администрацией в виде арендных платежей за период с 01.10.2012, который составил 24443624,60 руб.

В заявленных впоследствии уточнениях истец разделил указанную сумму по бюджетам, с учетом того, что денежные средства, уплаченные им в 2012-2013 годах поступали в местный и областной бюджет, из них в бюджет города Королева – 80%, в бюджет Московской области – 20%; в 2014 году – все 100% поступили в бюджет г.Королева.

Таким образом, в уточненных требованиях истец просил взыскать с ответчика-4 Финансово-казначейскому управления Администрации г.Королева Московской области 21664712 руб., и с ответчика-3 Министерства финансов Московской области 2778911 руб., представил уточненный расчет взыскиваемых денежных средств.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что заявленные требования подлежат частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в т.ч. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Пунктами 66, 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в

многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться [частью 1 статьи 36 ЖК РФ](#).

В соответствии с п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" при разрешении споров, касающихся земельных участков, переданных в аренду для целей строительства многоквартирных жилых домов, судам надлежит учитывать, что согласно части 1 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. В силу названных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

Из указанных норм следует, что с момента окончания строительства, получения разрешений на ввод в эксплуатацию и регистрации права собственности на одно из помещений в таких многоквартирных домах, под такими домами должны быть сформированы земельные участки. До момента их образования земля под домами находится во владении и пользовании собственников помещений домов, а публично-правовое образование должно обеспечить формирование и постановку на кадастровый учет таких участков.

По смыслу данных норм, собственник участков, на которых построены жилые дома, с момента госрегистрации права собственности на одно из помещений в них, теряет право распоряжения такими участками, которое автоматически переходит к жильцам – собственникам квартир жилого дома.

Согласно пояснениям и расчетам истца, по состоянию на 01.10.2012 жилыми домами с элементами благоустройства и озеленения была занята часть арендуемого им земельного участка площадью 50856 кв.метров, которая автоматически перешла в долевую собственность жильцов построенных на участке домов.

Таким образом, суд приходит к выводу, что по состоянию на 01.10.2012 арендные отношения по договору аренды № 487 от 04 апреля 1996 года в отношении части земельного участка площадью 50856 кв.метров между истцом и Администрацией г.Королева прекращены, также как и прекращено обязательство истца по внесению арендной платы за данную часть участка.

Указанные выводы подтверждаются действующей судебной практикой.

Заявленная истцом площадь 50856 кв.метров подтверждается Техническим отчетом о выполненных инженерно-геодезических изысканиях, составленным ООО «Геопроект», согласно которому площадь части земельного участка, арендуемого ООО «Драйв», занятая жилыми домами, озеленением и объектами благоустройства, составляет 50856 кв.метров.

Обоснованных возражений против определенной обществом площади земельного участка, в отношении которой право аренды истца прекратилось, равно как и ходатайств о назначении судебной экспертизы для уточнения площади, ответчики и третьи лица не заявляли.

Ответчиком Администрацией г.о.Королев заявлялось ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица Министерства имущественных отношений Московской области, между тем ответчик не пояснил, каким именно образом могут быть затронуты права и интересы указанного лица судебным решением. В ходе судебного разбирательства администрация указанных обстоятельств не пояснила, на привлечении указанного третьего лица не настаивала. Суд не счел необходимым привлекать к участию в деле в качестве третьего лица Минмособлимуущества по основаниям, предусмотренным ст. 51 АПК РФ.

Из изложенного усматривается, что после 01 октября 2012 года истец не должен был уплачивать арендные платежи в части земельного участка площадью 50856 кв.метров.

Истец просит вернуть ему арендные платежи, уплаченные за периоды октябрь-декабрь 2012 года, 2013 год и 2014 год, которые являются неосновательным обогащением.

В соответствии с ч. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев,

предусмотренных [статьей 1109](#) настоящего Кодекса.

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 (ч. 1 ст. 1107 ГК РФ).

Согласно расчетам истца, за период с 3 квартала 2012 года по 3 квартал 2014 года им внесено арендной платы и пеней на общую сумму 34539369,79 руб. (1426271,63 + 4392690,27 + 4392690,27 + 4392690,27 + 636210 + 9663616,80 + 4831808,40 + 410701,88).

Указанные сведения подтверждаются письмом Управления федерального казначейства по Московской области от 29.12.2015.

В окончательных заявленных исковых требованиях истец просил взыскать с ответчиков сумму, составляющую 70,77% от указанной суммы 34539369,79 руб., в размере 24443624,60 руб.

Между тем, истцом по требованию суда представлен подробный расчет суммы неосновательного обогащения (л.д.22 т.4), составленный с учетом площади части земельного участка занятого каждым домом и необходимого для его эксплуатации, которым не мог распоряжаться комитет; даты продажи помещения в доме; суммы арендной платы, фактически уплаченной за соответствующую часть земельного участка за период после продажи помещения в многоквартирном доме.

Согласно материалам дела (разрешениям на ввод в эксплуатацию, свидетельствам о государственной регистрации права собственности) и уточненному расчету исковых требований, переплаченными являются следующие суммы арендных платежей, оплаченные истцом в соответствии с расчетом, предусмотренным договором аренды:

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 1 (жилой дом № 1). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 9 19 августа 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 3918,5 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 77777,32 руб., 2013 год – 958167,29 руб., за 2014 год – 790463,33 руб., итого 1826407,94 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 2 (жилой дом № 2). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 44 25 февраля 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 9246,7 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 183535,43 руб., 2013 год – 2261040,70 руб., за 2014 год – 1865299,80 руб., итого 4309875,30 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 3 (жилой дом № 3). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 70 21 декабря 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 9072,2 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 180071,82 руб., 2013 год – 2218370,63 руб., за 2014 год – 1830098,61 руб., итого 4228541,06 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 4 (жилой дом № 4). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 5 02 марта 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1550,1 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 30767,54 руб., 2013 год – 379036,65 руб., за 2014 год – 312695,47 руб., итого 722499,66 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 5 (жилой дом № 5). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 8 17 мая 2010 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1743 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 34596,37 руб., 2013 год – 426205,33 руб., за 2014 год – 351608,41 руб., итого 812410,11 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 6 (жилой дом № 6). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 7 29 августа 2012 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1929,8 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 38304,11 руб., 2013 год – 471882,41 руб., за

2014 год – 389290,83 руб., итого 899477,35 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 7 (жилой дом № 7). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 5 22 сентября 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1930,9 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 38325,95 руб., 2013 год – 472151,39 руб., за 2014 год – 389512,73 руб., итого 899990,07 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 8 (жилой дом № 8). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 1 15 сентября 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1743 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 34596,37 руб., 2013 год – 426205,33 руб., за 2014 год – 351608,41 руб., итого 812410,11 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 9 (жилой дом № 9). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 4 14 августа 2012 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 851,1 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 16893,27 руб., 2013 год – 208114,37 руб., за 2014 год – 171688,99 руб., итого 396696,63 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 10 (жилой дом № 10). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 3 14 июля 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1050,3 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 20847,14 руб., 2013 год – 256823,55 руб., за 2014 год – 211872,81 руб., итого 489543,5 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 11 (жилой дом № 11). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 2 20 июля 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1055,6 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 20952,34 руб., 2013 год – 258119,53 руб., за 2014 год – 212941,96 руб., итого 492013,83 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 12 (жилой дом № 12). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 4 11 марта 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1054,2 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 20924,55 руб., 2013 год – 257777,20 руб., за 2014 год – 212659,54 руб., итого 491361,29 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 13 (жилой дом № 13). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 4 22 марта 2012 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1054,2 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 20924,55 руб., 2013 год – 257777,20 руб., за 2014 год – 212659,54 руб., итого 491361,29 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 14 (жилой дом № 14). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 1 12 мая 2010 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 851,1 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 16893,27 руб., 2013 год – 207114,37 руб., за 2014 год – 171688,99 руб., итого 396696,63 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 15 (жилой дом № 15). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв. № 4 03 мая 2012 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1054,2 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 20924,55 руб., 2013 год – 257777,20 руб., за 2014 год – 212659,54 руб., итого 491361,29 руб.;

- по части земельного участка, занятого домом по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, стр. 16 (жилой дом № 16). Право собственности на помещение впервые зарегистрировано в кв.

№ 3 20 октября 2011 года. Дом и прилегающая к нему территория занимает земельный участок площадью 1054,2 кв.м. (согласно Технического отчета ООО «Геопроект»). За указанный участок истцом оплачено: в период с 01.10.2012 по 31.12.2012 – 20924,55 руб., 2013 год – 257777,20 руб., за 2014 год – 212659,54 руб., итого 491361,29 руб.

Итого, общая сумма денежных средств, перечисленных истцом в качестве арендной платы за указанные участки, занятые жилыми домами №№ 1-16 по адресу: г.Королев, ул.Пролетарская, д. 15/2, являющиеся частями земельного участка с КН 50:45:0040945:22, составляет 18252007,35 руб.

То обстоятельство, что указанные участки заняты построенными на них жилыми домами, в которых на помещения (квартиры) зарегистрированы права собственности их жильцов, ответчиками, в т.ч. арендодателем Администрацией г.о.Королев, не оспаривается.

Контррасчет сумм арендных платежей, внесенных истцом именно в части данных участков, ответчиками, в т.ч. администрацией, не представлен.

Доводы ответчиков о том, что истцом неправильно определена площадь арендуемого земельного участка и площади его частей, занятых жилыми домами, с учетом того, что Администрации г.Королева от 21.03.2011 № 320 осуществлен раздел земельного участка с КН 50:45:0040945:22 на три земельных участка, судом не принимаются, поскольку из представленных документов (выписки из ЕГРП, кадастрового паспорта по состоянию на февраль 2016 года) следует, что указанный участок не разделен и существует в исходной площади, указанной в Допсоглашении № 1 к договору аренды - 71857 кв.метров.

Судом рассмотрены все доводы ответчиков и признаны необоснованными как несоответствующие обстоятельствам дела и требованиям земельного и жилищного законодательства.

При этом, доводы истца о произведенной им переплате за указанный им период (с октября 2012 года по 2014 год) суд принимает как соответствующие действующему законодательству, судебной практике и подтвержденные материалами дела.

При данных обстоятельствах, суд принимает расчет, представленный истцом (подробный расчет), а указанные в расчете суммы арендной платы, внесенные за указанные в нем части земельного участка с КН 50:45:0040945:22, следует считать убытками истца, а арендодателя - неосновательно обогатившимся лицом в результате внесения истцом в его пользу данных сумм арендных платежей.

В соответствии с п. 3 ст. 1103 ГК РФ поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством.

В данном случае истцу подлежат возврату денежные средства, перечисленные им в качестве арендной платы по договору аренды земельного участка между истцом и ответчиком Администрацией города Королева.

Таким образом, Администрация г.Королева, как сторона обязательства по договору аренды земельного участка, является лицом, обязанным возместить истцу неосновательное обогащение. Остальные ответчики являются ненадлежащими ответчиками, в связи с чем суд отказывает в требованиях истца, заявленных к ним.

Поскольку судом принят представленный истцом подробный расчет переплаты арендных платежей в отношении каждой части земельного участка, в соответствии с которым общая сумма переплаты составляет 18252007,35 руб., то суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению в указанном размере.

На основании изложенного, заявленные требования подлежат удовлетворению частично, в части взыскания с Администрации г.Королева в пользу ООО «Драйв» неосновательного обогащения в размере 18252007,35 руб.

Расходы истца по государственной пошлине относятся на ответчика администрацию г.Королева пропорционально удовлетворенным требованиям (ч. 1 ст. 110 АПК РФ). Остальная часть госпошлины, оплаченной истцом при обращении в суд с иском, признается судом излишне уплаченной, и подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-170, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Иск ООО "Драйв" удовлетворить частично.

Взыскать с Администрации городского округа Королев Московской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Драйв» (ОГРН 1047796319427) денежные средства в сумме 18252007,35 руб. а также судебные расходы по оплате государственной пошлины, уплаченной за рассмотрение искового заявления, в размере 114260 руб., всего 18366267,35 руб.

Возвратить ООО "Драйв" излишне уплаченную часть госпошлины в размере 31040 руб., согласно чек-ордеру от 09.10.2015.

Выдать справку на возврат госпошлины.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Выдать исполнительный лист в порядке, предусмотренном ст. 319 АПК РФ.

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 установленном законом порядке в Десятом арбитражном апелляционном суде.

Судья

Т.Ш.Кулматов