

В арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области,
191015, г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 50/52

Ответчик: Товарищество собственников жилья "Озерки-1",
194295, г. Санкт-Петербург, проспект Луначарского, дом 64
по иску Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
Смольный, 6 подъезд
Санкт-Петербург, 191060

Возражения
ответчика относительно исковых требований истца

КУГИ Санкт-Петербурга обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к ТСЖ "Озерки-1" о взыскании 2600090 руб. 90 коп. неосновательного обогащения за пользование в период с 05.02.2007 г. по 12.10.2007 г. без правовых оснований земельным участком площадью 11554 кв.м, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, пр. Луначарского, дом 64, литера А, процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 129190 руб. 91 коп., а также о выселении ТСЖ "Озерки-1" с указанного земельного участка.

Полагаю, что исковые требования истца не обоснованны и не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1105 Гражданского кодекса РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Исходя из приведенных норм гражданского законодательства и основываясь на общем принципе доказывания в арбитражном процессе, предусмотренном в статье 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ, истец по настоящему делу должен доказать факт неправомерного пользования ответчиком земельным участком, обогащение ответчика за счет истца, размер причитающегося истцу возмещения.

В соответствии с Уставом ТСЖ "Озерки-1" Товарищество является некоммерческой организацией, создано в целях согласования порядка реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме, распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме. Понятие "многоквартирный дом" включает в себя жилой комплекс, состоящий из дома 64 по пр. Луначарского и дома 17 корпус 1 по пр. Художников в городе Санкт-Петербург.

В соответствии с паспортом домовладения вышеуказанные дома расположены на земельном участке, расположенном по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Луначарского, дом 64, лит. А, пр. Художников, дом 17, корп. 1, лит. А, с кадастровым номером 78:5528:3 площадью 3471 кв.м., границы которого сформированы по обрезу фундамента указанных домов.

Истец утверждает, что ТСЖ "Озерки-1" использует земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 64, литера А, общей площадью 11554 кв.м без документов, свидетельствующих о правовых основаниях использования указанного земельного участка.

Между тем доказательств использования ТСЖ "Озерки-1" земельного участка площадью 11554 кв.м истцом не представлено.

В обоснование своих требований истец ссылается на протокол осмотра от 05.02.2007 г. Управления Роснедвижимости по городу Санкт-Петербургу и на акт проверки функционального использования земельного участка от 31.10.2007 г.

Из протокола № 17363 от 05.02.2007г. об административном правонарушении, составленным государственным инспектором Санкт-Петербурга по использованию и охране земель, следует, что в основу его составления положен лишь факт ограждения земельного участка металлическим забором. В протоколе указано, что доступ на земельный участок возможен, на земельном участке находятся легковые автомобили жителей рядом стоящих домов.

Согласно акту от 31.10.2007 г. проверки функционального использования земельного участка, составленному комиссией в составе вед. спец-та Выборгского района Управления недвижимого имущества Московцевой Е.Н. и председателя правления ТСЖ "Озерки-1" Левицкого С.Н., земельный участок по адресу Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д.64 и пр. Художников, д.17/1 площадью 11554 кв.м., прилегающий к указанным домам, огорожен по периметру металлическим забором с двумя въездными (выездными) металлическими воротами и двумя калитками, открытыми на момент проверки. Доступ на участок возможен.

Таким образом, имеющееся ограждение земельного участка, прилегающего к жилым домам № 64 по пр. Луначарского и №17 корпус 1 по пр. Художников, не препятствует использованию этого участка неограниченному кругу лиц.

Кроме того, вышеуказанный земельный участок, прилегающий к домам № 64 по пр. Луначарского и №17 корпус 1 по пр. Художников, предназначен для обеспечения подхода жильцов к этим домам и других целей, связанных с пользованием жилыми и нежилыми помещениями. В соответствии с п. 2.4. Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.2.1002-00 "Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям", утвержденных Главным государственным санитарным врачом РФ 15 декабря 2000 г., разработанных в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ площадь отводимого земельного участка должна обеспечить возможность благоустройства (размещение площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок и гостевых стоянок автотранспорта) и озеленения.

На прилегающем к домам № 64 по пр. Луначарского и №17 корпус 1 по пр. Художников земельном участке размещены проезды для автотранспорта, детская игровая площадка, площадка отдыха, контейнерная площадка для сбора твердых бытовых отходов, гостевые стоянки автотранспорта, тротуары для пешеходов, элементы озеленения территории, следовательно, земельный участок используется владельцами жилых и нежилых помещений.

При таком положении утверждение о том, что ТСЖ "Озерки-1" пользовалось земельным участком, прилегающем к домам № 64 по пр. Луначарского и №17 корпус 1 по пр. Художников, и неосновательно обогатилось в результате его использования не обосновано.

Истцом не представлено доказательств, позволяющих объективно определить размер земельного участка, которым, как полагает истец, ТСЖ "Озерки-1" пользовалось в период с 05.02.2007 г. по 12.10.2007 г. и неосновательно обогатилось на 2600090 руб. 90 коп.

Согласно статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок как объект земельных отношений - это "часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке".

Под установленным порядком определения границ понимается описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки (называемый государственный кадастровый учет земельных участков).

Момент возникновения или момент прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах - дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель (пункт 3 статья 14 Федерального закона от 02.01.2000 N28-ФЗ "О государственной земельном кадастре"). Таким

образом, юридическое значение кадастрового учета заключается в формировании объекта гражданских правоотношений - земельного участка.

Истцом мероприятий по определению местоположения и границ земельного участка на местности (межевание земельного участка) проведено не было.

Таким образом, документов, позволяющих определить действительные размеры земельного участка, используемого, как полагает истец, ответчиком, как-то межевого дела, выписки из Единого государственного реестра земель, кадастровая карта (план) истцом не представлено.

Вместе с тем, установление размера земельного участка имеет существенное значение при определении размера неосновательного обогащения.

Произведенный истцом расчет суммы неосновательного обогащения не соответствует нормативно-правовым актам, регулирующим порядок расчета арендной платы за землю.

В силу пункта 2 статьи 1105 Гражданского кодекса РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило. По смыслу этой статьи размер неосновательного обогащения должен определяться на основании пункта 3 статьи 424 Кодекса, предусматривающего применение цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Согласно п. 1 ст. 424 Гражданского кодекса РФ в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то органами. В силу п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ 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 РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Поэтому размер неосновательного обогащения за пользование земельным участком, находящимся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, должен определяться исходя их принятых уполномоченными государственными и муниципальными органами нормативных актов, которыми определены ставки арендной платы.

Согласно пунктам 1.1, 1.2 Методики определения арендной платы за земельные участки (далее – Методика), утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14 сентября 2004 г. N 1561, ставка арендной платы определяется в зависимости от зоны градостроительной ценности территорий и кода функционального использования территории (Кн), определяемого в соответствии с приложением 1 к Методике.

Согласно статье 4 Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" целью создания и ведения государственного земельного кадастра является в частности информационное обеспечение установления обоснованной платы за землю.

Согласно статье 22 Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке, предоставляются в виде выписок, содержащих сведения об определенном земельном участке и подготавливаются в форме кадастрового плана такого земельного участка.

Доказательств, позволяющих определить к какой зоне градостроительной ценности территорий относится земельный участок и для каких нужд использовался земельный участок, и обосновывающих расчет неосновательного обогащения исходя из ставки арендной платы в размере 9,044 у.е. за 1 кв.м. в год, истцом не представлено.

Вместе с тем, обстоятельства, связанные с тем, к какой зоне градостроительной ценности территорий относится земельный участок, и для каких нужд использовался земельный участок, имеют существенное значение, поскольку влияют на размер неосновательного обогащения.

Произведенный истцом расчет суммы процентов за пользование чужими денежными средствами исходя из ставки рефинансирования в размере 11% годовых не соответствует ст.395 Гражданского кодекса РФ.

Согласно ст.395 Гражданского кодекса РФ размер процентов определяется существующей в месте нахождения юридического лица учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения.

Телеграммой ЦБ РФ от 18.06.2007 № 1839-У с 19 июня 2007 года ставка рефинансирования ЦБ РФ установлена в размере 10% годовых.

На основании изложенного

Прошу

В удовлетворении исковых требований истцу отказать.

Приложения:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации ТСЖ "Озерки-1".
2. Копия Устава ТСЖ "Озерки-1".
3. Копия протокола №12 общего собрания членов ТСЖ "Озерки-1" от 16 декабря 2007 года.
4. Копия протокола № 01 заседания правления ТСЖ "Озерки-1" от 17 декабря 2007 года.
5. Копия протокола № 17363 от 05.02.2007г. об административном правонарушении.
6. Копия листа № 1 паспорта домовладения кадастровый номер 78:5528:3:К.
7. Копия листа № 63 паспорта домовладения кадастровый номер 78:5528:3:К.

09 апреля 2008 г.

Председатель правления
ТСЖ "Озерки-1"



Левицкий С.Н.