

ВОСЬМОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

№88-2301/2021

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Кемерово

25 февраля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего Жуленко Н.Л.,

судей Попова А.А., Благодатских Г.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 54RS0010-01-2020-002120-71 по иску товарищества собственников жилья «Уют» к Вяткину Александру Николаевичу о взыскании неосновательного обогащения, процентов, судебных расходов,

по кассационной жалобе представителя Вяткина Александра Николаевича – Гамалья Виктора Анатольевича на решение Центрального районного суда города Новосибирска от 14 августа 2020 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 19 ноября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Восьмого кассационного суда общей юрисдикции Попова А.А., судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции,

установила:

Товарищество собственников жилья «Уют» (далее ТСЖ «УЮТ») обратилось в суд с иском к Вяткину А.Н., о взыскании неосновательного обогащения в размере 208 080 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 22432,53 руб., расходов по оплате услуг представителя в размере 5000 руб., расходов по оплате государственной пошлины в размере 5960 руб.

В обоснование исковых требований указано, что ТСЖ «УЮТ» является управляющей организацией в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27. На общем собрании, оформленном протоколом №1 от 21 марта 2016 г., собственники помещений в указанном многоквартирном доме установили размер ежемесячной платы за пользование общим имуществом собственников, в том числе земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в размере не менее 2000 руб. за один кв.м в месяц. Ответчику принадлежит на праве собственности нежилое помещение, площадью 373,6 кв.м, расположенное в подвальном помещении, а также на 1-м этаже многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д.27. В 2007 году Вяткиным А.Н. была проведена реконструкция нежилых помещений первого и подвального этажей под магазин непродовольственных товаров с устройством

дополнительного входа. Площадь дополнительного входа составила 2,89 кв.м. Указанный вход находится на придомовой территории многоквартирного дома, то есть на земельном участке, предназначенном для обслуживания многоквартирного дома, который относится к общему имуществу собственников. Согласия собственников помещений многоквартирного дома на использование придомовой территории ответчик не получал, плату за использование придомовой территории для входа в принадлежащее ему нежилое помещение не вносит.

Решением Центрального районного суда города Новосибирска от 14 августа 2020 г. исковые требования удовлетворены частично. Взыскано с Вяткина А.Н. в пользу ТСЖ «УЮТ» товарищества собственников жилья «Уют» неосновательное обогащение в размере 208 080 руб., проценты в размере 2122,36 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 5302,02 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 19 ноября 2020 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Представителем Вяткина А.Н. – Гамалы В.А. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных и необоснованных. Считает, что у ТСЖ и у других собственников помещений дома нет правовых оснований требовать от собственника нежилого помещения (ответчика) заключения договора аренды части земельного участка, занимаемой ступенями пожарного выхода или внесения арендных платежей за фактическое пользование этой частью участка (взыскание неосновательного обогащения). Доказательств того, что ответчиком были совершены действия, которые бы создали препятствия для осуществления иными собственниками своих прав в отношении общего имущества (данного земельного участка), суду не представлено. Также истцом не представлено доказательств уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме в результате действий ответчика.

Проект «Реконструкции нежилых помещений первого и подвального этажей жилого дома по ул. Кирова, 27 в Октябрьском районе под магазин непродовольственных товаров с устройством дополнительного входа» в 2006 году был согласован с председателем правления ТСЖ «Уют» Семеновой Л.И., не был оспорен. Обустроенный дополнительный пожарный выход совместно с ведущими из него ступенями стал неотъемлемой частью нежилого помещения и всего многоквартирного жилого дома в целом, в связи с чем взимание платы за пользование частью земельного участка занятой ступенями является нарушением прав ответчика и проявлением недобросовестности со стороны истца.

Считает, что определенная истцом цена аренды 1 кв.м земельного участка в размере 2000 руб. является завышенной.

На кассационную жалобу представителем ТСЖ «Уют» Бегоутовым С.С. и председателем правления ТСЖ «Уют» Лелюх И.В. поданы возражения.

В судебном заседании Вяткин А.Н. настаивал на доводах кассационной жалобы. Представитель ТСЖ «Уют» Бегоутов С.С., действующий на основании доверенности, возражал против доводов кассационной жалобы.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, не явились, в связи с чем судебная коллегия, руководствуясь ч. 5 ст. 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии с частью 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Статья 379.6 ГПК РФ предусматривает, что кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции таких нарушений при принятии обжалуемых судебных постановлений не усматривает, рассмотрение произведено в пределах доводов кассационной жалобы.

Как установлено судами и следует из материалов дела ТСЖ «УЮТ» осуществляет управление многоквартирным домом 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 7 мая 2015 г. №54/201/15-160634, в отношении земельного участка с кадастровым номером № 54:35:073100:27, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27, земельный участок предназначен для размещения многоквартирных домов. Участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирных домов, площадь участка составляет 8965 +/- 10 кв.м.

Вяткин А.Н. является собственником нежилого помещения площадью 373,6 кв.м, расположенного в подвальном (1-15 (подвал)) и на первом этаже (1-10 (1этаж)) многоквартирного дома 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске.

Распоряжением мэрии г. Новосибирска от 05.03.2007 г. №1431-р Вяткину А.Н. было разрешено проведение реконструкции нежилых помещений первого и подвального этажей, площадью 406,3 кв.м, жилого дома по ул. Кирова, д. 27 в Октябрьском районе под магазин непродовольственных товаров с устройством дополнительного входа.

Согласно техническому паспорту нежилого помещения, площадью 373,6 кв.м, по состоянию на 29 апреля 2010 г. на первом этаже выполнен выход на земельном участке, предназначенном для обслуживания многоквартирного дома. Обустройство данного выхода было выполнено ответчиком на основании рабочего проекта «Реконструкция нежилых помещений первого и подвального этажей жилого дома по ул. Кирова, д. 27 в Октябрьском районе под магазин непродовольственных товаров с устройством дополнительного входа».

Согласно протоколу №1 от 1 августа 2016 г. очередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске, собственники помещений указанного дома утвердили изменения в «Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома №27 по ул. Кирова г. Новосибирск» (вопрос №5), дополнив его разделом 13 «Определение существенных условий использования земельного участка (общего имущества, общей долевой собственности)» (приложение №2 к бюллетеню годового общего собрания собственников помещений жилого многоквартирного дома №27 по ул. Кирова г. Новосибирска 2016, вопрос №5 повестки дня) (л.д. 86-97).

Согласно п. 13.3 данного раздела 13 цена аренды 1 кв.м земельного участка жилого дома при аренде заинтересованным юридическим лицом, или индивидуальным предпринимателем устанавливается по решению Правления ТСЖ, но не менее 2000 руб. за 1 кв.м площади земельного участка в месяц, за исключением предоставления в возмездное пользование парковочных мест собственникам жилого дома, условия по которым определены п.п. 9.9.1-9.9.9 раздела 9.9 «Стоянка машин, правила парковки» настоящих Правил.

Актом осмотра жилищного фонда, составленным 18 ноября 2019 г. сотрудниками ТСЖ «УЮТ» в присутствии самого ответчика Вяткина А.Н., о чем свидетельствует подпись последнего в составленном акте, установлено, что собственником нежилого помещения Вяткиным А.Н. устроен дополнительный выход из его подвального помещения со стороны двора между 6-м и 7-м подъездами на земельном участке, принадлежащем собственникам многоквартирного дома по ул. Кирова, д. 27. Площадь занимаемого указанным выходом составляет 2,89 кв.м (ширина 1,39 м и длина 2,08 м).

Разрешая спор и частично удовлетворяя требования ООО УК "ЖСК", руководствуясь положениями статей 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст. 39, 44 ЖК РФ, суд первой инстанции исходил из факта использования ответчиком части земельного участка, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме, отсутствия заключенного договора аренды, отсутствия оплаты за пользование участком, что явилось основанием для взыскания с ответчиков неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд апелляционной инстанции с указанными выводами суда первой инстанции согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции находит, что выводы судов отвечают требованиям законодательства, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам в связи со следующим.

В силу статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Статьей 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Использование земельного участка как общего имущества собственником помещений многоквартирного дома регулируется нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

Часть 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

На основании пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Из смысла данных правовых норм следует, что для взыскания с ответчиков неосновательного обогащения за пользование земельным участком истцу необходимо было доказать факт получения (сбережения) ответчиком имущества либо денежных средств без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований и его размер, что и было сделано истцом.

Доводы кассационной жалобы об отсутствии оснований для взыскания неосновательного обогащения, в виде платы за пользование земельным участком, являются несостоятельными и не опровергают выводы судов.

Земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет в 2008 г., после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, следовательно, с момента проведения кадастрового учета земельный участок в силу закона перешел бесплатно в общую долевую собственность всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Дополнительный выход из нежилого помещения расположен на земельном участке с кадастровым номером № 54:35:073100:27, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27, принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирного дома. Площадь участка составляет 8 965 кв. м.

При этом площадь занятая дополнительным входом составляет 2,89 кв. м, что сторонами не оспаривалось.

Таким образом, ответчик пользуется земельным участком с кадастровым номером 54:35:073100:27, являющимся общим имуществом собственников жилого дома ул. Кирова, д. 27, для обслуживания помещения и размещения дополнительного входа, принадлежащего ему на праве собственности.

Доказательств наличия соглашения собственников общего имущества о передаче части земельного участка в пользование владельцу нежилого помещения материалы дела не содержат.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, с учетом принципа платности пользования землей, суды пришли к обоснованному выводу о взыскании с ответчика неосновательного обогащения в виде платы за пользование земельным участком, являющимся общим имуществом собственников многоквартирного дома исходя из стоимости, установленной протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений №1 от 21 марта 2016 г., в котором принимал участие истец и которое не было признано недействительным в установленном законом порядке.

Определяя размер неосновательного обогащения, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о применении расценок, установленных решением внеочередного общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом №1 от 21 марта 2016 г. из расчета 2000 руб. за квадратный метр.

Доказательств иной стоимости аренды квадратного метра земли либо ее значительного отличия от размера, определенного судом, материалы дела не содержат.

Обстоятельства, на которые ответчик ссылается в кассационной жалобе выводов суда первой и апелляционной инстанции не опровергают, поскольку в связи с использованием общего имущества многоквартирного жилого дома для возведения и размещения дополнительного входа, в отсутствие соглашения об использовании земельного участка, на стороне ответчиков возникло неосновательное обогащение, обоснованно взысканное судом.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции не находит предусмотренных ст. 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений по доводам жалобы.

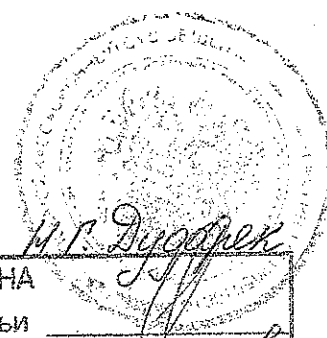
Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции,

определила:

решение Центрального районного суда города Новосибирска от 14 августа 2020 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 19 ноября 2020 г. оставить без изменения, кассационную жалобу представителя Вяткина А.Н. – Гамалы В.А. - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



КОПИЯ ВЕРНА
Подпись судьи _____
Специалист И.И. Перминов
« 19 » 03 20 21 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ
« 25 » 02 2021

Подлинный документ находится в материалах дела №
2-2306/2020 Центрального
и/е г. Новосибирска

Восьмой кассационный суд

общей юрисдикции

пронумеровано и скреплено

печатью _____ листое

подпись _____

