



СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

улица Набережная реки Ушайки, дом 24, Томск, 634050, <http://7aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Томск

Дело № А45-20195/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 25 января 2023 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 01 февраля 2023 года.

Седьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Марченко Н.В.,
судей: Молокшинова Д.В.,
 Сухотиной В.М.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Касьян В.Ф. с использованием средств аудиозаписи, рассмотрел в судебном онлайн-заседании в режиме веб-конференции апелляционную жалобу публичного акционерного общества «Сбербанк России» отделение № 8047 ПАО СБЕРБАНК (№07АП-12011/2022) на решение от 11.11.2022 Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-20195/2022 (судья Голубева Ю.Н.) по исковому заявлению товарищества собственников жилья «Уют» (г. Новосибирск, ИНН 5405288354) к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» отделение № 8047 ПАО Сбербанк (г. Новосибирск, ИНН 7707083893) о взыскании 323 520 руб.

В судебном заседании приняли участие:

от истца: Усова В.Н., доверенность от 11.05.2021,

от ответчика: Шипкова О.А., доверенность №134-Д от 06.04.2022.

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Уют» (далее - ТСЖ «Уют») обратилось в арбитражный суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» отделение № 8047 ПАО СБЕРБАНК (далее - ПАО «Сбербанк») о взыскании 465509 руб. 36 коп. неосновательного

обогащения за период с 02.06.2021 по 10.11.2022, 9959 руб. 12 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 02.07.2021 по 31.03.2022, 221 руб. 59 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 02.10.2022 по 10.11.2022.

Решением от 11.11.2022 Арбитражного суда Новосибирской области иски удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с принятым решением, ПАО «Сбербанк» в апелляционной жалобе просит решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении исковых требований отказать.

В обоснование жалобы указано, что судом не в полной мере выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, неправильно применены материального и процессуального права. Апеллянт указывает, что ПАО «Сбербанк», как собственник нежилых помещений, является одновременно и собственником доли в праве собственности, в том числе и на общий земельный участок пропорционально занимаемой площади и, соответственно, может использовать эту часть общего имущества, в том числе для отдельных элементов крыльца; неиспользование имущества, находящегося в общей долевой собственности, одним из собственников, не дает ему права на взыскание денежной компенсации с другого участника долевой собственности, использующего часть общего имущества.

ТСЖ «УЮТ» в представленном в порядке статьи 262 АПК РФ отзыве на апелляционную жалобу просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, жалобу – без удовлетворения.

В заседании суда апелляционной инстанции представитель ПАО «Сбербанк» заявил ходатайство о привлечении Писарева В.В. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Ходатайство мотивировано заключением с Писаревым В.В. договора купли-продажи от 28.11.2022 с указанием в пункте 1.3 договора обязанности покупателя оплатить образовавшуюся задолженность по делу №А45-20195/2022.

В соответствии с частью 3 статьи 266 АПК РФ в арбитражном суде апелляционной инстанции не применяются правила о соединении и разъединении нескольких требований, об изменении предмета или основания иска, об изменении размера исковых требований, о предъявлении встречного иска, о замене ненадлежащего ответчика, о привлечении к участию в деле третьих лиц, а также

иные правила, установленные настоящим Кодексом только для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

Отступление от указанных ограничений возможно лишь в случае перехода апелляционного суда к рассмотрению дела по общим правилам производства в суде первой инстанции при наличии оснований, предусмотренных частью 4 статьи 270 АПК РФ (часть 6.1 статьи 268 АПК РФ).

В данном случае апелляционным судом не установлено оснований для перехода к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанций, в связи с чем оснований для привлечения Писарева В.В. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, не имеется.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, отзыва на неё, заслушав представителей сторон, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в соответствии со статьей 268 АПК РФ, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела, ПАО Сбербанк является собственником нежилого помещения, общей площадью 253,3 кв.м., с кадастровым номером 54:35:073105:965, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 30.06.2016 (повторное, взамен свидетельства от 08.12.2009).

ТСЖ «Уют» является товариществом собственников жилья многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27 (далее – МКД), в соответствии с Уставом, созданным на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка.

В 2015 году ответчиком была выполнена реконструкция двух крылец, примыкающих к двум входам в нежилое помещение со стороны фасада здания (ул. Кирова). Реконструкция произведена путем устройства пандуса между двумя

входами со стороны фасада здания, на земельном участке, принадлежащем на праве общей собственности собственникам многоквартирного жилого дома по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 27, что подтверждается Актом осмотра от 16.05.2022.

Факт проведения реконструкции подтвержден Техническим паспортом помещения с кадастровым номером 54:35:073105:965, составленным по состоянию на 02 мая 2015, в котором зафиксировано наличие оборудованного пандуса.

На поэтажном плане здания по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске, приложенном к Техническому паспорту здания (строения), составленном по состоянию на 20 декабря 2004 года, 03 ноября 2005 года, у нежилых помещений пандусы отсутствуют, имеются только входы в помещения в виде крылец.

Решением общего собрания собственников многоквартирного дома № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске, оформленным протоколом общего собрания № 1 от 01.08.2016, установлен размер ежемесячной платы за пользование общим имуществом - земельным участком придомовой территории в размере не менее 2000 руб. за 1 кв. м в месяц (пункт 13.3. раздела 13 « Определение существенных условий использования земельного участка (общего имущества, общей долевой собственности, кадастровый номер 54:35:073100:27)» в «Правилах пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом жилого многоквартирного дома № 27 по улице Кирова г. Новосибирска»).

Согласно Акту осмотра от 16.05.2022, составленному членами Правления ТСЖ «Уют» и собственниками указанного многоквартирного жилого дома, а также приложенным фотографиям, площадь занимаемого двумя указанными крыльцами земельного участка ранее составляла 9, 03 кв.м. исходя из размера крылец 1,66 м х 2,72 м, с обустроенным пандусом площадь занимаемого земельного участка с одним крыльцом составляет 4, 97 кв.м., исходя из размера 3, 05 м х 1, 63 м., площадь занимаемого земельного участка другим крыльцом составляет 2, 04 кв. м., исходя из размера 1, 25 м. х 1,63 м. Площадь земельного участка под пандусом составляет 15,50 кв.м.

Таким образом, общая площадь занимаемого двумя крыльцами и пандусом земельного участка составляет 22,51 кв.м., что превышает площадь ранее занимаемого земельного участка на 13,48 кв.м. Указанные обстоятельства ответчиком не опровергнуты.

ПАО «Сбербанк России» не оплачивало собственникам компенсации в размере, установленном решением общего собрания собственников от 01 августа 2016 года за период с 02.06.2021 г. по 02.06.2022.

Ответчик, используя земельный участок, принадлежащий собственникам дома № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске на праве общей долевой собственности, обязан оплатить собственникам в лице ТСЖ «Уют» неосновательное обогащение за фактическое использование земельного участка, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Новосибирской области 01.12.2021 по делу №А45-15460/2021, оставленным без изменения постановлением от 29.03.2022 Седьмого арбитражного апелляционного суда с ПАО «Сбербанк России» взыскано неосновательное обогащение за использование указанного земельного участка по тем же основаниям за период с 01.06.2018 по 01.06.2021 в сумме 970 560 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 77 260, 53 руб.

Направленная истцом в адрес ответчика претензия от 17.05.2022 об оплате неосновательного обогащения за использование принадлежащего собственникам помещений в доме № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске на праве общей долевой собственности земельного участка в размере 323 520 руб., процентов в сумме 18 195,33 руб. оставлена ответчиком без удовлетворения.

Неисполнение ответчиком требований претензии явилось основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции принял по существу правильное решение, при этом выводы арбитражного суда первой инстанции соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Обязательства из неосновательного обогащения возникают в случаях приобретения или сбережения имущества за счет другого лица, отсутствия правового основания такого сбережения (приобретения), отсутствия обстоятельств, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ. Основания возникновения обязательства из неосновательного обогащения могут быть различными: требование о возврате ранее исполненного при расторжении договора, требование о возврате ошибочно исполненного по договору, требование о возврате предоставленного при незаключенности договора, требование о возврате ошибочно перечисленных денежных средств при отсутствии каких-либо отношений между сторонами и т.п.

В целях определения лица, с которого подлежит взысканию необоснованно полученное имущество, суду необходимо установить наличие самого факта неосновательного обогащения (то есть приобретения или сбережения имущества без установленных законом оснований), а также того обстоятельства, что именно это лицо, к которому предъявлен иск, является неосновательно обогатившимся лицом за счет лица, обратившегося с требованием о взыскании неосновательного обогащения. Данное применение закона изложено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 24.12.2014.

По смыслу указанной нормы права юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими установлению при рассмотрении данного спора, являются обстоятельства приобретения или сбережения ответчиком имущества без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований за счет истца.

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 (пункт 2 статьи 1105 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что ПАО «Сбербанк России» не оплачивало компенсации в размере, установленном решением общего собрания собственников от 01.08.2016.

В соответствии с пунктом 2 статьи 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого - вправе

требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

В Постановлении № 8346/10 выражена правовая позиция относительно применения пунктов 1, 2 статьи 247 ГК РФ, согласно которой по смыслу приведенной статьи, сами по себе отсутствие между сособственниками соглашения о владении и пользовании общим имуществом (либо отсутствие соответствующего судебного решения) и фактическое использование части общего имущества одним из участников долевой собственности не образуют достаточную совокупность оснований для взыскания с фактического пользователя по иску другого собственника денежных средств за использование части общего имущества.

Вместе с тем при рассмотрении споров об использовании такого общего имущества как придомовой территории необходимо учитывать содержание принадлежащего собственникам права и то, что отношения, связанные с использованием общим имуществом собственников помещений в МКД, регулируются жилищным законодательством (пункт 3 статьи 1 статьи 4 ЖК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Пунктом 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ запрещен выдел в натуре собственником помещения в МКД своей доли в праве общей собственности на общее имущество, и, соответственно, распоряжение такой долей.

Правовая позиция о том, что установленный нормами ЖК РФ специальный порядок для осуществления собственниками права пользования общим имуществом многоквартирного дома не зависит от размера принадлежащей собственнику доли, изложена в пункте 39 Обзора судебной практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013.

Вопросы определения соразмерной платы за использование общего имущества находятся в исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, что прямо следует из положений статьи 44 ЖК РФ, а нарушением прав собственников признается сам факт использования общего имущества в отсутствие решения общего собрания. Указанная правовая позиция

изложена также в определении Верховного Суда Российской Федерации от 13.01.2021 № 307-ЭС20-21233.

Таким образом, как правильно указал суд первой инстанции, хотя ответчик и обладает равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим домовым имуществом (фасад дома, придомовая территория), реализация данного права обусловлена необходимостью достижения соглашения между всеми участками долевой собственности.

Вопросы определения соразмерной платы за использование общего имущества находятся в исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, что прямо следует из положений статьи 44 ЖК РФ, а нарушением прав собственников признается сам факт использования общего имущества в отсутствие решения общего собрания.

Поскольку в настоящем случае ответчик использует общее домовое имущество – придомовую территорию под самовольно реконструированным крыльцом в отсутствие решения общего собрания собственников, что подтверждается предоставленными в материалы дела документами (актами осмотра) и самим ответчиком по существу не оспаривается, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу об имеющем место использовании общего домового имущества в отсутствие решения общего собрания собственников и наличии оснований для взыскания неосновательного обогащения в виде платы за такое использование.

С учетом решения общего собрания собственников помещений жилого МКД (г. Новосибирск, ул. Кирова, 27), утвержденного протоколом №1 от 01.08.2016, которым установлена плата за пользование общим домовым имуществом – земельным участком придомовой территории – в размере не менее 2 000 руб. за 1 кв.м. в месяц (пункт 13.3 раздела 13 «Определение существенных условий использования земельного участка (общего имущества, общей долевой собственности, кадастровый номер 54:35:073100:27)» в «Правилах пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом жилого многоквартирного дома №27 по улице Кирова г. Новосибирска») требования являются законными, обоснованными и подлежат удовлетворению в порядке пункта 7 постановления от 23.07.2009 № 64, части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Оснований не согласиться с выводами суда первой инстанции в указанной части апелляционный суд не усматривает, поскольку судом установлены все существенные обстоятельства дела, правильно применены правовые нормы, регулирующие спорные правоотношения, спор разрешен в соответствии с установленными обстоятельствами и представленными доказательствами при правильном применении норм процессуального права.

Суд первой инстанции правомерно отклонил довод ответчика со ссылкой на то, что ему не было известно о принятии собственниками помещений МКД решения о платности использования общего имущества многоквартирного жилого дома, как не имеющий правового значения для разрешения спора, поскольку в соответствии с пунктом 2 статьи 1102 ГК РФ правила названного Кодекса об обязательствах вследствие неосновательного обогащения применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Отсутствие иных нарушений, допущенных при оборудовании пандуса, которые могут нарушать права отдельных собственников (шум или вибрация, мешающие отдельному собственнику), а также ссылка ответчика на обязательность наличия пандуса в соответствии с законодательством, при недостижении всеми собственниками решения о порядке пользования общим имуществом правового значения не имеют.

Повторно оценив в порядке статьи 71 АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, суд апелляционной инстанции считает правомерным вывод суда первой инстанции о возникновении на стороне ответчика неосновательного обогащения в размере 465509 руб. 36 коп. в виде платы за использование общего имущества, рассчитанной исходя из утвержденного истцом размера, за период с 02.06.2021 по 10.11.2022.

В силу пункта 1 статьи 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Кроме того, истцом заявлено о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 9959 рублей 12 копеек за

период с 02.07.2021 по 31.03.2022, 221 рубль 59 копеек за период с 02.10.2022 по 10.11.2022 на основании статьи 395 ГК РФ.

Расчет процентов проверен арбитражным судом, признан обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Оценивая изложенные в апелляционной жалобе доводы, суд апелляционной инстанции считает, что в них отсутствуют ссылки на обстоятельства, которые не были предметом рассмотрения суда первой инстанции и могли бы повлиять в той или иной степени на законность и обоснованность принятого судебного акта.

Принятое арбитражным судом первой инстанции решение является законным и обоснованным, судом полно и всесторонне исследованы имеющиеся в материалах дела доказательства, им дана правильная оценка, нарушений норм материального и процессуального права не допущено. Оснований для отмены решения суда первой инстанции, установленных статьей 270 АПК РФ, а равно принятия доводов апелляционной жалобы у суда апелляционной инстанции не имеется.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины в апелляционной инстанции согласно статье 110 АПК РФ в связи с отсутствием оснований для удовлетворения апелляционной жалобы относятся на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 110, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

решение от 11.11.2022 Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-20195/2022 оставить без изменения, апелляционную жалобу публичного акционерного общества «Сбербанк России» отделение № 8047 ПАО СБЕРБАНК – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления его в законную силу, путем подачи кассационной жалобы через Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий:

Судьи:

Н.В. Марченко

Д.В. Молокшинов

В.М. Сухотина