



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-20195/2022

11 ноября 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена 10 ноября 2022 года.

Решение в полном объёме изготовлено 11 ноября 2022 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Голубевой Ю.Н., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи помощником судьи Шишкиной С.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску 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 рублей 00 копеек,

с участием представителей:

от истца: Усова В.Н., доверенность от 11.05.2021, паспорт, диплом; Лелюх И.В., председатель правления на основании выписки №381 от 15.06.2022 из протокола заседания правления, паспорт;

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

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Уют» (далее – истец, ТСЖ «Уют») обратилось в арбитражный суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» отделение № 8047 ПАО СБЕРБАНК (далее – ответчик, ПАО «Сбербанк») о взыскании 465509 рублей 36 копеек неосновательного обогащения за период с

02.06.2021 по 10.11.2022, 9959 рублей 12 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 02.07.2021 по 31.03.2022, 221 рубль 59 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 02.10.2022 по 10.11.2022.

Истец в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования в уточненном виде, просил удовлетворить их в полном объеме.

Ответчик в судебном заседании исковые требования в уточненном виде не признал по основаниям, изложенным в отзыве, пояснив при этом, что возражений против периода задолженности и неустойки и произведенного истцом расчета не имеет.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на следующие обстоятельства.

Истец - ТСЖ «Уют» является товариществом собственников жилья многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27 в соответствии с Уставом.

В соответствии с пунктами 6, 8 статьи 138 ЖК РФ Товарищество собственников жилья обязано: обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Ответчик - ПАО «Сбербанк России» является собственником нежилого помещения, площадью 253,3 кв.м., (номер на поэтажном плане: подвал: 1-4, 1 этаж: 1-14, Этаж: подвал,1) с кадастровым (или условным) номером: 54:35:073105:965, расположенного по адресу: Новосибирская обл., город Новосибирск, ул. Кирова, д.27, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 30.06.2016 г. (повторное, взамен свидетельства от 08.12.2009 г.).

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 г.

Факт проведения реконструкции подтверждается Техническим паспортом помещения с кадастровым номером 54:35:073105:965, составленным по состоянию на 02 мая 2015 г., где отражен оборудованный пандус.

На поэтажном плане здания по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске, приложенном к Техническому паспорту здания (строения), составленном по состоянию на 20 декабря 2004 г., 03 ноября 2005 г., 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, оформленного протоколом общего собрания № 1 от 01.08.2016 г., собственники установили размер ежемесячной платы за пользование общим имуществом - земельным участком придомовой территории - в размере не менее 2000-00 рублей 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 г., составленному членами Правления ТСЖ «Уют» и собственниками указанного многоквартирного жилого дома, а также приложенными фотографиям, площадь занимаемого двумя указанными крыльцами земельного участка ранее составляла 9, 03 кв.м. исходя из размера крылец 1,66 м x 2,72 м, а с обустроенным пандусом -

площадь занимаемого земельного участка одним крыльцом составляет 4, 97 кв.м.. исходя из размера 3, 05 м x 1, 63 м., а площадь занимаемого земельного участка другим крыльцом составляет 2, 04 кв. м., исходя из размера 1, 25 м. x 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.

ПАО «Сбербанк России» не оплачивал 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 г.

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 декабря 2021 г. по делу №А45-15460/2021, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.03.2022 г.. с ПАО «Сбербанк» взыскано неосновательное обогащение за использование указанного земельного участка по тем же основаниям за период с 01.06.2018 г. по 01.06.2021 г. в сумме 970 560-00 рублей, и проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 77 260-53 рубля.

Направленная истцом в адрес ответчика претензия от 17.05.2022 г. 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 323 520-00 рублей и процентов 18 195-33 рублей, была оставлена ответчиком без удовлетворения.

Неисполнение ответчиком претензионных требований истца послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском по правилам статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев заявленные исковые требования, выслушав доводы истца и ответчика, проанализировав представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований, при этом исходит из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ответчик - ПАО Сбербанк является собственником нежилого помещения, общей площадью 253,3 кв.м., с кадастровым номером 54:35:073105:965, расположенным 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).

Истец - 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.

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

Из материалов дела следует, что в 2015 году ответчик выполнил реконструкцию 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, что подтверждается Актом осмотра от 02.04.2021 г, а также Техническим паспортом помещения с кадастровым номером 54:35:073105:965, составленным по состоянию на 02 мая 2015 г.

Обратившись в суд с заявленными требованиями, истец ссылается на то, что решением общего собрания собственников многоквартирного дома № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске, оформленного протоколом общего собрания № 1 от 01.08.2016 г., собственники установили размер ежемесячной платы за пользование общим имуществом - земельным участком придомовой территории - в размере не менее 2000-00 рублей 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 представленному в материалы дела Акту осмотра от 02.04.2021 г., составленному членами Правления ТСЖ «Уют» и собственниками многоквартирного жилого дома, а также приложенными фотографиями, площадь занимаемого двумя указанными крыльцами земельного участка ранее составляла 9, 03 кв.м., исходя из размера крылец 1,66 м х 2,72 м, а с обустроенным пандусом - площадь занимаемого земельного участка одним крыльцом составляет 4,97 кв.м., исходя из размера 3,05 м х 1,63 м., а площадь занимаемого земельного участка другим крыльцом составляет 2, 04 кв. м., исходя из размера 1, 25 м. х 1,63 м. Таким образом, общая площадь земельного участка, занимаемого крыльцами вместе с пандусом, составляет 22,51 кв.м., что превышает площадь ранее занимаемого земельного участка на 13, 48 кв.м.

Факт расширения площади крыльца путем установления пандуса ответчиком не оспорен.

В соответствии с положениями части 2 статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных этим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, 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.

На основании пункта 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.

Таким образом, правила о возмещении участником общей долевой собственности, использующим общее имущество, компенсации другим участникам общей долевой собственности, применяются и к собственникам общего имущества многоквартирного дома.

Пунктом 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» не оплачивал компенсации в размере, установленном Решением общего собрания собственников от 01 августа 2016 года.

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 п. 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, 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 банк 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 Банком по существу не оспаривается, суд приходит к выводу об имеющем место использовании общего домового имущества в отсутствие решения общего собрания собственников и наличия 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, в котором установлена плата за пользование общим домовым имуществом – земельным участком придомовой территории – в размере не менее 2 000 рублей 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 и 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.

Руководствуясь положениями статей 290, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, установив факт размещения и использования общего имущества многоквартирного жилого дома, суд пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика 465509 руб. 36 коп. неосновательного обогащения

в виде платы за использование общего имущества, рассчитанной исходя из утвержденного истцом размера, за период с 02.06.2021 по 10.11.2022, по расчету истца, проверенному судом, признанному правильным.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

В судебном заседании ответчик пояснил, что не имеет возражений в отношении размера и периода начисления задолженности и процентов по расчету истца.

При указанных обстоятельствах, требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате госпошлины подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### Р Е Ш И Л:

взыскать с публичного акционерного общества «Сбербанк России» отделение № 8047 ПАО СБЕРБАНК, г. Новосибирск (ИНН 7707083893) в пользу товарищества собственников жилья «Уют», г. Новосибирск (ИНН 5405288354) 465509 рублей 36 копеек неосновательного обогащения за

период с 02.06.2021 по 10.11.2022, 9959 рублей 12 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 02.07.2021 по 31.03.2022, 221 рубль 59 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 02.10.2022 по 10.11.2022, а также 9470 рублей расходов по оплате госпошлины.

Взыскать с публичного акционерного общества «Сбербанк России» отделение № 8047 ПАО СБЕРБАНК, г. Новосибирск (ИНН 7707083893) в доход федерального бюджета Российской Федерации 3044 рубля госпошлины.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд, город Томск.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ю.Н.Голубева

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 29.12.2021 4:55:07  
Кому выдана Голубева Юлия Николаевна