



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
12 мая 2022 года

Дело № А45-35126/2021

Резолютивная часть решения объявлена 29 апреля 2022 года.
Решение в полном объеме изготовлено 12 мая 2022 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Петровой Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Свиридович Ю.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску товарищества собственников жилья «Уют» (ИНН 5405288354), г. Новосибирск

к индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу (ИНН 380102508787), г. Новосибирск

о взыскании неосновательного обогащения в размере 154 518 рублей 52 копеек за период с 19.01.2020 по 11.04.2022, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 28.01.2020 по 20.06.2021 в размере 14 002 рублей 14 копеек, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 19.02.2020 года по 31.03.2022 в размере 11 695 рублей 76 копеек,

при участии представителей:

истца: Усова В.Н. по доверенности от 09.03.2022, диплом, паспорт; Лелюх И.В., паспорт,

ответчика: Иванушкина И.Г., по доверенности от 17.01.2022, диплом, паспорт, Гамалы В.А. по доверенности от 05.04.2022,

установил:

товарищество собственников жилья «Уют» (далее – истец, ТСЖ «Уют») обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу (далее – ответчик, ИП Вяткин А.Н.), уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) о взыскании суммы неосновательного обогащения за фактическое использование части земельного участка в размере 154 518 рублей 52 копеек за период с 19.01.2020 по 11.04.2022, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 28.01.2020 по 31.03.2022 в размере 25 697 рублей 90 копеек.

Истец в судебном заседании поддержал иск в полном объеме.

Ответчик письменным отзывом и в ходе судебного разбирательства отклонил иски требования истца в полном объеме, указывая, что реконструкция (выполнение выхода на земельный участок, предназначенный для обслуживания многоквартирного дома) осуществлена по согласованию с председателем правления ТСЖ «Уют», при этом земельный участок под многоквартирным домом сформирован с учетом произведенной реконструкции. Кроме того, ответчик полагает, что взимание арендной платы с него приводит к двойной оплате за использование земельного участка, поскольку им, как собственником помещений, осуществляется плата за общее имущество; по мнению ответчика, принятое общим собранием собственников решение распространяет свое действие только на лиц, не являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, о чем свидетельствуют формулировки, используемые в приложении №2 к бюллетеню годового общего собрания собственников помещений жилого многоквартирного дома №27 по улице Кирова г. Новосибирска 2016 г., в связи с чем ответчиком заявлено ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы по делу. В целом не соглашаясь с предъявленным иском, ответчик полагал, что истцом неверно осуществлен расчет процентов за пользование чужими денежными средствами, заявлено об уменьшении размера процентов за пользование чужими денежными средствами на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Исследовав материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, суд находит требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению, при этом исходит из следующего.

В соответствии со статьёй 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как следует из материалов дела, ТСЖ «Уют» является товариществом собственников жилья многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27, 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.

ИП Вяткин А.Н. является собственником нежилого помещения площадью 373,6 кв.м., расположенного в подвальном помещении и на первом этаже многоквартирного дома по адресу: город Новосибирск, ул. Кирова, д.27, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 54АД 061712, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 10.08.2020.

На поэтажном плане здания по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске, приложенном к Техническому паспорту здания (строения), составленном по состоянию на 20.12.2004, 03.11.2005, у нежилого помещения, принадлежащего ответчику, выход из подвального помещения отсутствует, имеется только вход в помещение стороны фасада здания, то есть со стороны ул. Кирова.

Решением общего собрания собственников многоквартирного дома № 27 Кирова в г. Новосибирске, оформленным протоколом общего собрания № 1 от 01.08.2006, 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»).

Ответчик лично принимал участие в общем собрании собственников, что подтверждается Бюллетенем для голосования на очередном общем с собственников помещений многоквартирного дома №27 по ул. Кирова г. Новосибирска от 01.08.2016 с собственноручной подписью Вяткина А.Н.

Решением Центрального районного суда города Новосибирска от 14.08.2020 по делу №2-2306/2020, оставленным без изменения апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Новосибирской области 19.11.2020, определением Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 25.02.2021, установлено, что площадь занимаемого выходом земельного участка составляет 2,89 кв.м (ширина 1,39 м, длина 2,08 м).

В силу положений части 3 статьи 68 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

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 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 ответчик не оплачивал компенсацию в размере, установленном решением общего собрания собственников от 01.08.2016.

Претензионное требование о погашении задолженности оставлено ответчиком без удовлетворения, что повлекло обращение в арбитражный суд.

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 части 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.

Между тем, 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.

С учетом изложенного, доводы ответчика о формировании земельного участка после осуществленной им реконструкции и с ее учетом подлежат отклонению как не имеющие правового значения. Кроме того, из конфигурации земельного участка не следует, что возведение выхода каким-либо образом способствовало увеличению размера земельного участка.

Правовая позиция о том, что установленный нормами ЖК РФ специальный порядок для осуществления сособственниками 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 (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, что им 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. Доказательств обратного вопреки положениям статьи 65 АПК РФ ответчиком в материалы дела не представлено.

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») являются законными и обоснованными и подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание изложенное, положения статьи 44 ЖК РФ, судом отказано в удовлетворении ходатайства ответчика о назначении судебной оценочной экспертизы, поскольку, по смыслу части 1 статьи 82 АПК РФ назначение экспертизы является правом

суда, а не его обязанностью. Необходимость разъяснения вопросов, возникающих при рассмотрении дела и требующих специальных познаний, определяется судом, разрешающим данный вопрос. При этом вопросы, разрешаемые экспертом, должны касаться существенных для дела фактических обстоятельств. В связи с этим, определяя необходимость назначения той или иной экспертизы, суд исходит из предмета заявленных исковых требований и обстоятельств, подлежащих доказыванию в рамках этих требований.

Как разъяснил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в своем постановлении от 09.03.2011 по делу № А63-17407/2009, судебная экспертиза назначается судом в случаях, когда вопросы права нельзя разрешить без оценки фактов, для установления которых требуются специальные познания. Если необходимость проведения экспертизы отсутствует, суд отказывает в ходатайстве о назначении судебной экспертизы.

Кроме того, истец заявил требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 28.01.2020 по 20.06.2021 в размере 14 002 рублей 14 копеек связи с наличием неосновательного обогащения в размере 208 080 рублей, взысканного с ответчика решением Центрального районного суда города Новосибирска от 14.08.2020 по делу №2-2306/2020, а также процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 19.02.2020 года по 31.03.2022 в размере 11 695 рублей 76 копеек в связи с наличием неосновательного обогащения, требование о взыскании которого заявлено в рамках настоящего дела.

Согласно пункту 2 статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В соответствии с пунктом 1 статьи 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Истцом правомерно начислены и подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами, правомерно исчисленные с суммы неосновательного обогащения в порядке статей 1107, 395 ГК РФ в размере 25 697 рублей 90 копеек. Расчет истца судом проверен, признан верным.

Довод ответчика о необходимости исчисления процентов за пользование чужими денежными средствами не ранее даты вступления в законную силу решения Центрального районного суда города Новосибирска от 14.08.2020 по делу №2-2306/2020 подлежит

отклонению, поскольку о наличии неосновательного обогащения, его размере истцу должно было быть известно с момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников. Методика, использованная истцом при подготовке расчета, права и законные интересы ответчика не нарушает.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении суммы процентов с учетом положений статьи 333 ГК РФ.

Вместе с тем согласно разъяснениям, изложенным в пункте 48 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», к размеру процентов, взыскиваемых по пункту 1 статьи 395 ГК РФ, по общему правилу, положения статьи 333 ГК РФ не применяются (пункт 6 статьи 395 ГК РФ).

По правилам распределения судебных расходов (статья 110 АПК РФ) на ответчика относятся и подлежат возмещению истцу расходы по уплате государственной пошлины, уплаченной при обращении в арбитражный суд. Кроме того, с ответчика в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в связи с увеличением истцом размера исковых требований и удовлетворения их судом.

В связи с отказом в удовлетворении ходатайства о назначении судебной экспертизы следует возвратить индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области денежные средства в размере 27 000 рублей.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

иск удовлетворить.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Вяткина Александра Николаевича в пользу товарищества собственников жилья «Уют» неосновательное обогащение в размере 154 518 рублей 52 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 25 697 рублей 90 копеек, расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 490 рублей.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Вяткина Александра Николаевича в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 2 916 рублей.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области денежные средства в размере 27 000 рублей.

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

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

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Ю.А. Петрова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 18.01.2022 9:04:10
Кому выдана Петрова Юлия Андреевна