

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 августа 2020 года

город Новосибирск

Центральный районный суд города Новосибирска в составе:

судьи
при секретаре судебного заседания
с участием представителей истца

Копарь Ю.А.
Шуман К.А.
Лелюх И.В.
Бегоутова С.С.

ответчика
представителя ответчика

Вяткина А.Н.
Гамалы В.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску товарищества собственников жилья «Уют» к Вяткину Александру Николаевичу о взыскании неосновательного обогащения, процентов, судебных расходов,

установил:

ТСЖ «УЮТ» обратилось в суд с иском к Вяткину А.Н. и просило взыскать с ответчика неосновательное обогащение в размере 208 080 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 22 432 рубля 53 копейки, расходы по оплате услуг представителя в размере 5 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 5 960 рублей.

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 21.03.2016 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 рублей 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 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.

В связи с указанными обстоятельствами истец обратился в суд с настоящим иском.

Представители истца ТСЖ «УЮТ» Лелюх И.В., Бегоутов С.С. доводы, изложенные в иске, поддержали в полном объеме, дали соответствующие пояснения.

Ответчик Вяткин А.Н. и его представитель Гамалы В.А. возражали против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменном отзыве.

Выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, суд считает заявленные требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса РФ обязательства возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок,

хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему, вследствие неосновательного обогащения.

В соответствии с п. 1 ст. 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 данного Кодекса.

Согласно п. 2 ст. 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.

Подпунктом 7 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

В силу п. 1 ст. 65 Земельного кодекса РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты относятся к общему имуществу и принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу подпункта 3 пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ТСЖ «УЮТ» осуществляет управление многоквартирным домом 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске.

В материалы дела представлен кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.05.2015 г. №54/201/15-160634, составленный в отношении земельного участка с кадастровым номером № 54:35:073100:27, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27, предназначенного для размещения многоквартирных домов. Участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирных домов, площадь участка составляет 8965 +/- 10 кв.м (л.д. 65-67).

Как следует из свидетельства о государственной регистрации права от 10.08.2010 г. 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 (л.д. 98).

На основании распоряжения мэрии г. Новосибирска от 05.03.2007 г. №1431-р Вяткину А.Н. было дано разрешение на реконструкцию 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 (л.д. 73).

Согласно техническому паспорту нежилого помещения, площадью 373,6 кв.м. по состоянию на 29.04.2010 г. на первом этаже выполнен выход (л.д. 144-148). Данный выход из принадлежащего ответчику нежилого помещения представлен на фотоснимках (л.д. 152-

153). Данный выход расположен 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» (л.д. 75).

На производство реконструкции было получено положительное заключение ОГУ «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» (л.д. 76-80).

Согласно письма Отдела государственного пожарного надзора от 26.12.2006 г. проведение реконструкции части помещений первого и подвального этажа (общая площадь 406,3 кв.м согласно схемы) 9-ти этажного жилого дома по ул. Кирова, д. 27 в Октябрьском районе под размещение магазина непродовольственных товаров принципиально не противоречит действующим строительным нормам и правилам СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». При этом в данном письме было указано на необходимость разработать проектную документацию в соответствии с действующими нормами и правилами и предусмотреть обеспечение эвакуации из помещений магазина в соответствии с требованиями п.п. 6.9*6.12, 6.15* СНиП 21-01-97*; п. 1.110.-1.112. СНиП 2.08.02-89* (л.д. 74).

Согласно плану от 2005 г. нежилого помещения, расположенного в подвальном помещении жилого дома 27 по ул. Кирова, до реконструкции отдельный выход отсутствовал. После реконструкции выстроен отдельный выход в форме углубления (л.д. 150-151).

Как пояснил в судебном заседании ответчик, необходимость обустройства дополнительного выхода из принадлежащего ему нежилого помещения была обусловлена требованиями пожарной безопасности, поскольку данный выход является запасным эвакуационным выходом. Также ответчик утверждал, что спорный земельный участок, на котором расположен вход, находится в его собственности, поскольку был выполнен по итогам произведенной им в 2007 г. реконструкции, проект которой был согласован с компетентными органами и на проведение которой у него имелись соответствующие документы.

Законность осуществления ответчиком реконструкции принадлежащего ему нежилого помещения и обустройства дополнительного выхода предметом настоящего спора не является.

В рассматриваемом споре истец, ссылаясь на то, что дополнительный выход из принадлежащего ответчику нежилого помещения расположен на земельном участке, предназначенном для обслуживания многоквартирного дома, полагает, что ответчик должен осуществлять плату за пользование общим имуществом собственников (земельным участком) в размере, установленном решением общего собрания.

Актом осмотра жилищного фонда, составленным 18.11.2019 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) (л.д. 68).

Как следует из протокола №1 от 01.08.2016 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 2 000 рублей 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.

Названным пунктом также предусмотрено, что договор аренды заключается на срок не более 11 месяцев с последующим перезаключением на новый срок на условиях, установленных настоящими Правилами. Форма договора аренды с включением существенных условий, определенных настоящими Правилами, а также приложение к указанному договору разрабатывается ТСЖ и утверждается правлением ТСЖ.

Ответчик Вяткин А.Н. принимал участие в собрании собственников помещений указанного многоквартирного дома 01.08.2016 г., о чем представлен бюллетень для голосования, в котором Вяткин А.Н. воздержался от голосования по вопросу №5 повестки (п.д. 95-97).

Решение по вопросу №5 повестки было принято большинством голосов собственников.

Доказательств того, что указанное решение общего собрания было в установленном законом порядке оспорено либо признано судом недействительным, не представлено.

Таким образом, выход из принадлежащего ответчику нежилого помещения расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме и относящемся к их общему имуществу. Поскольку собственники помещений в многоквартирном доме своим решением установили платность использования земельного участка, предназначенного для обслуживания многоквартирного дома, суд полагает, что на Вяткина А.Н. подлежит возложению обязанность вносить плату за использование части земельного участка с целью размещения на нем дополнительного выхода из принадлежащего ему нежилого помещения.

В противном случае на стороне ответчика возникает неосновательное обогащение в размере ежемесячной платы за пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. При этом суд учитывает, что изначально проектом многоквартирного дома не было предусмотрено обустройство дополнительного выхода из нежилого помещения. Данный выход обустроил ответчик в связи с реконструкцией принадлежащего ему нежилого помещения и его использования в целях предпринимательской деятельности. А потому не имеет значения то обстоятельство, что, как пояснил ответчик, обустройство данного выхода было необходимо в целях соблюдения требований пожарной безопасности. Факт нахождения дополнительного выхода из нежилого помещения ответчика на земельном участке, предназначенном для обслуживания многоквартирного дома, судом установлен. Следовательно, ответчик пользуется общим имуществом собственников – земельным участком для эксплуатации дополнительного выхода из нежилого помещения. При этом доказательств того, что решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ответчику было дано разрешение на бесплатное использование части земельного участка для эксплуатации дополнительного выхода, суду не представлено. Более того, ответчик не согласовывал с собственниками помещений в многоквартирном доме выполнение им дополнительного выхода из нежилого помещения и его размещение на земельном участке. Доказательств наличия решения общего собрания, согласно которому собственники приняли решение о предоставлении ответчику в пользование часть земельного участка для эксплуатации дополнительного выхода из нежилого помещения, суду не представлено.

Кроме того, из материалов дела следует, что Вяткин А.Н. обращался в ТСЖ «УЮТ» с письмом, в котором указал, что готов за счет собственных средств поддерживать в надлежащем состоянии пожарный выход, площадью 2,89 кв.м и просит выступить с ходатайством перед общим собранием жильцов о взимании с него арендной платы за

оговоренный земельный участок площадью 2,89 кв.м в размере 375 – 500 рублей за кв.м (л.д. 160).

Доводы представителя ответчика о том, что с ответчиком не был заключен договор аренды, который, по мнению стороны ответчика, в соответствии с п. п. 13.3 раздела 13 Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома №27 по ул. Кирова г. Новосибирск может быть заключен только с юридическим лицом либо с индивидуальным предпринимателем, суд отклоняет, поскольку формальное указание на статус лица, с которым может быть заключен договор аренды, не препятствует заключению такого договора с физическим лицом, которое фактически осуществляет пользование данным земельным участком.

Тот факт, что ответчик является долевым собственником земельного участка пропорционально размеру принадлежащего ему нежилого помещения, не умаляет его обязанность вносить плату за пользование частью земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников, исключительно для собственных нужд.

Как следует из представленных в материалы дела документов, реконструкция нежилого помещения была связана с уменьшением общего имущества жилого дома - устройством дополнительного выхода с улицы. Занятие части участка под оборудование дополнительного выхода влечет к невозможности использования собственниками помещений земельного участка в том размере, который существовал до устройства выхода в нежилое помещение ответчика.

Таким образом, в ходе судебного разбирательства установлено, что ответчик пользуется частью земельного участка, предназначенного для обслуживания многоквартирного дома, расположив на нем дополнительный выход из принадлежащего ему нежилого помещения, заняв земельный участок площадью 2,89 кв.м.

Следовательно, плата за пользование частью земельного участка с кадастровым номером за период с 18.01.2017 г. по 18.01.2020 г. (период определенный истцом) из расчета 2 000 руб. в мес. за 1 кв.м составит 208 080 рублей (2,89 кв.м x 2 000 руб. x 36 мес.).

На основании изложенного с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неосновательное обогащение в размере 208 080 рублей.

В силу п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса 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.

Истец просит взыскать проценты за период с 19.02.2017 г. по 27.01.2020 г. в сумме 22 432 рубля 53 копейки (л.д. 81-85). Суд не соглашается с указанным периодом расчета процентов исходя из следующего.

Как пояснил ответчик в судебном заседании (протокол судебного заседания от 14.08.2020 г.) о наличии у него задолженности по оплате пользования земельным участком он узнал 29.11.2019 г., получив соответствующее уведомление истца от 18.11.2019 г., в котором истец предлагал заключить договор аренды земельного участка, на котором расположен выход, ведущий в помещения ответчика, указал о платности пользования земельным участком и о возможности взыскания неосновательного обогащения за такое пользование в размере 208 080 рублей за период с 14.11.2016 г. по 14.11.2019 г. (л.д. 21-22).

Данную претензию ответчик получил 29.11.2019 г. и в эту же дату 29.11.2019 г. направил в адрес ТСЖ «УЮТ» письменный ответ, в котором указал, что не намерен вносить оплату или иным возмездным образом компенсировать использование спорного земельного участка (л.д. 158-159).

Решение общего собрания, на котором был принят размер арендной платы за использование общего имущества, состоялось 01.08.2016 г., а обмер земельного участка, который занимает дополнительный выход из принадлежащего ответчику нежилого помещения, состоялся 18.11.2019 г.

Следовательно, суд полагает, что до даты 29.11.2019 г. ответчик не знал и не мог знать о неосновательности пользования им общим имуществом собственников именно в

Центральный районный суд
г. Новосибирск
Промышленно-скреплено
лист
печать
подпись

размере площади 2,89 кв.м, не знал о периоде, за который истец предъявляет ему требование о взыскании неосновательного обогащения, поскольку решение общего собрания было принято 01.08.2016 г., а в письменной претензии истец просил выплатить неосновательное обогащение за период с 14.11.2016 г. по 14.11.2019 г.

Таким образом, разрешая указанные требования истца, суд считает возможным взыскать заявленные проценты за период с 29.11.2019 г по 27.01.2020 г. (дата определенная истцом) (59 дней) в размере 2 122 рубля 36 копеек, исходя из расчета

с 30.11.2019 г. по 15.12.2019 г. - 592,89 руб. (208 080 руб. x 6,50%/365 x16)

с 16.12.2019 г. по 31.12.2019 г. - 570,08 руб. (208 080 руб. x 6,25%/365 x16)

с 01.01.2020 г. по 27.01.2020 г. - 959,39 руб. (208 080 руб. x 6,25%/365 x27).

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении суммы процентов на основании положения ст. 333 Гражданского кодекса РФ.

Вместе с тем согласно п. 48 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 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).

На основании вышеприведенных норм права поскольку нормы статьи 333 Гражданского кодекса РФ не подлежат применению к правоотношениям сторон по взысканию процентов за незаконное использование денежных средств, правовые основания для снижения размера просроченных процентов у суда отсутствуют.

На основании ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу расходы.

Первоначально истцом было заявлено требование о взыскании с ответчика расходов по оплате услуг представителя в размере 5 000 рублей, однако в ходе рассмотрения дела (протокол судебного заседания от 14.08.2020 г., л.д. 198) истец просил оставить данное требование без рассмотрения по существу, в связи с чем указанные требования не разрешались судом по существу при вынесении решения суда.

В соответствии со статьей 98 Гражданского процессуального кодекса РФ с ответчика пользу с истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенным иском требованиям в размере 5 302 рубля 02 копейки.

Руководствуясь ст.ст. 98, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковые требования товарищества собственников жилья «Уют» - удовлетворить частично.

Взыскать с Вяткина Александра Николаевича в пользу товарищества собственников жилья «Уют» неосновательное обогащение в размере 208 080 рублей, проценты в размере 2 122 рубля 36 копеек, расходы по оплате госпошлины в размере 5 302 рубля 02 копейки.

В удовлетворении требований в остальной части – отказать.

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через суд вынесший решение.

Мотивированное решение суда составлено 01 сентября 2020 года.

Судья

« КОПИЯ ВЕРНА »
подпись судьи
(наименование должности работника аппарата федерального суда общей юрисдикции)
04 09 2020

Ю.А. Коцарь