



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень

Дело № А45-38076/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 22 декабря 2020 года

Постановление изготовлено в полном объеме 28 декабря 2020 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Зиновьевой Т.А.,

судей

Демидовой Е.Ю.,

Севастьяновой М.А. -

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27» на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 25.06.2020 (судья Остроумов Б.Б.) и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 (судьи Кайгородова М.Ю., Молокшинов Д.В., Ярцев Д.Г.) по делу № А45-38076/2019 по иску товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27» (630008, город Новосибирск, улица Кирова, дом 27, квартира 3, ИНН 5405024898, ОГРН 1185476054763) к обществу с ограниченной ответственностью «Сибавтостройсервис» (630102, город Новосибирск, улица Кирова, дом 86, офис 119, ИНН 5405312776, ОГРН 1065405039150) о взыскании денежных средств.

С у д у с т а н о в и л :

товарищество собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27» (далее – ТСЖ «Паркинг Кирова 27», товарищество, истец) обратилось в арбитражный суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о взыскании с общества с ограниченной ответственностью

«Сибавтостройсервис» (далее – ООО «Сибавтостройсервис», общество, ответчик) суммы неосновательного обогащения за период с сентября 2016 года по июнь 2019 года в размере 2 873 754,55 руб., сумму процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.10.2016 по 03.03.2020 в размере 426 461,83 руб.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 25.06.2020, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020, в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ТСЖ «Паркинг Кирова 27» обратилось в суд с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить, направить дело на новое рассмотрение в соответствующий суд.

В обоснование жалобы заявитель указывает на то, что ответчиком не представлено в материалы дела доказательств несения расходов на содержание именно тех помещений, которые были сданы в аренду; суды пришли к ошибочному выводу, что поступившие от аренды мест общего пользования денежные средства использовались обществом для нужд спорной автостоянки; в материалах дела отсутствуют доказательства предварительного согласия собственников на проведение ответчиком улучшений помещений по объему и стоимости в соответствии с утвержденным им перечнем предстоящих работ, в связи с чем взыскание стоимости указанных улучшений неправомерно; ООО «Сибавтостройсервис» получало денежные средства на содержание помещений, ремонт и оплату коммунальных ресурсов из внесенных оплат собственниками помещений парковки, а значит, расходы, необходимые для содержания помещений автостоянки, уже были возмещены собственниками помещений; в действиях общества имеются признаки злоупотребления правом.

Отзыв ООО «Сибавтостройсервис» на кассационную жалобу в связи с отсутствием надлежащих доказательств направления его другому

участвующему в деле лицу судом кассационной инстанции не учитывается при рассмотрении жалобы.

Учитывая надлежащее извещение сторон о времени и месте проведения судебного заседания, кассационная жалоба, согласно части 3 статьи 284 АПК РФ, рассмотрена в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в соответствии со статьей 286 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов в пределах доводов кассационной жалобы, суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество являлось управляющей компанией автостоянок на автомобильной парковке, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27. Управление было поручено общим собранием собственников автопарковки.

В настоящее время управляющей организацией является ТСЖ «Паркинг Кирова 27».

Помещение подземной автостоянки по ул. Кирова, (27) в городе Новосибирске, представляет собой нежилое помещение, расположенное под многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27; построено в изолированном объеме под жилым домом (на отм. – 6.100) и под дворовой территорией жилого комплекса (2 уровня на отм. – 6.930 и на отм. – 3.880); принадлежит по праву собственности общим долевым собственникам – физическим и юридическим лицам (всего 139 долей, которые соответствуют парковочным местам собственников).

05.02.2007 на основании Протокола № 1 общего собрания инвесторов (собственников) автостоянок на указанной автомобильной парковке собственниками принято решение поручить управление парковкой управляющей организации. В качестве управляющей организации выбран ответчик.

01.06.2007 согласно Протоколу № 2 принято решение о передаче нежилых помещений, площадью 73,9 кв.м и 9,58 кв.м автомобильной

парковки в аренду с целью размещения в них офиса и помещения под инвентарь. За передачу в аренду вышеуказанных нежилых помещений автомобильной парковки проголосовало 52,52 % от общего числа голосов собственников автостоянок на автомобильной парковке.

31.10.2015 согласно Протоколу № 4/3 очно-заочного собрания собственников автостоянок на автомобильной парковке принято решение о наделении полномочиями ответчика по передаче в аренду мест общего пользования для постановки автомобилей в количестве 10 шт. по цене 5 000 руб. в месяц. Собранные средства использовать для нужд автопарковки (приобретение пылесоса, проведение текущего ремонта, устройство наливных полов, установка видеонаблюдения и т.д.). Отчет о собранных средствах опубликовывать на сайте управляющей организации и на досках объявлений (пункт 2 повестки общего собрания).

За передачу в аренду мест общего пользования для постановки автомобилей проголосовало 56,84 % от общего числа голосов собственников автостоянок.

Во исполнение указанных решений между ООО «Сибавтостройсервис» (арендодатель) и ООО «Белый Слон» (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения от 01.01.2017 № 07, в силу пункта 1.1 которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения, общей площадью 73,9 кв.м, (помещения № 2, 3, 4, 5, 21, 22, 23), расположенные в блоке административных помещений нежилого здания (автомобильная парковка) по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27. Помещения были предоставлены для использования под офис. Ежемесячная арендная плата составила 30 000 руб.

Между ответчиком (арендодатель) и ООО ЧОП «Бастион Сибири» (арендатор) также был заключен договор аренды 16.07.2018 нежилого помещения, в силу пункта 1.1 которого арендодатель передал, а арендатор принял во временное владение и пользование нежилое помещение, общей

площадью 32,2 кв.м, расположенное на первом этаже в блоке административных помещений нежилого здания по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27. Для использования под служебное помещение. Размер ежемесячной арендной платы составил 13 000 руб.

Как указывает товарищество, общество осуществляло сдачу в аренду имущества общего пользования (нежилых помещений, парковочных мест, мест общего пользования для размещения кладовых) без законных оснований, денежные средства, полученные от сдачи данного имущества в аренду являются неосновательным обогащением, которое возникло на стороне ответчика, в связи с чем ТСЖ «Паркинг Кирова 27» обратилось в суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались статьями 10, 181.5, 136, 303, 1102, 1103, 1105, 1108 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 36, 44, 46, 135, 136, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), положениями постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление № 73), постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», исходили из того, что у общества не имелось дохода от сдачи спорного имущества в аренду, в связи с чем неосновательное обогащение на стороне ответчика отсутствует.

Суд кассационной инстанции считает, что выводы судов соответствуют нормам действующего законодательства, а также фактическим обстоятельствам дела.

В силу статьи 608 ГК РФ правом передавать вещь в аренду обладает ее собственник или лицо, уполномоченное законом либо собственником. Арендодатель должен обладать правом собственности не в момент заключения договора, а в момент передачи вещи арендатору (абзацы 1, 2 пункта 10 постановления № 73).

В соответствии со статьей 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 данного Кодекса.

Следовательно, для взыскания с ответчика неосновательного обогащения истцу необходимо доказать факт получения (сбережения) ответчиком имущества либо денежных средств без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований и его размер.

Имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре. Лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения (пункт 1 статьи 1104 и пункт 1 статьи 1107 ГК РФ).

В силу статьи 1108 ГК РФ, при возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества приобретатель вправе требовать от потерпевшего возмещения понесенных необходимых затрат на содержание и сохранение имущества с того времени, с которого он обязан возвратить доходы (пункт 1 статьи 1107) с зачетом полученных им выгод. Право на возмещение затрат утрачивается в случае, когда приобретатель умышленно удерживал имущество, подлежащее возврату.

Положения статьи 303 ГК РФ являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом и возмещением произведенных незаконным владельцем необходимых затрат на имущество, и имеют приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения (пункт 12 постановления № 73).

В силу статьи 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

Добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения имущества. Если такое отделение улучшений невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

По смыслу вышеназванных норм права, владелец, независимо от добросовестности владения имуществом, вправе требовать от собственника имущества возмещения только тех затрат, осуществление которых было необходимо. Требовать возмещения произведенных на улучшение имущества затрат вправе только добросовестный владелец.

Судами установлено и следует из материалов дела, что протоколы общего собрания инвесторов (собственников) автостоянок на автомобильной парковке, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, от 01.06.2007 № 2 о передаче нежилых помещений, площадью 73,9 кв.м и 9,58 кв.м автомобильной парковки, в аренду с целью размещения в них офиса и помещения под инвентарь и от 31.10.2015 № 4/3 о передаче в аренду мест общего пользования для постановки автомобилей в количестве 10 шт. по цене 5 000 руб. в месяц, являются ничтожными, поскольку приняты в отсутствие необходимого кворума, необходимого для принятия подобного рода решений согласно положениям статей 36, 44, 46 ЖК РФ.

Указанные выводы судов первой и апелляционной инстанций ООО «Сибавтостройсервис» не оспорены, вместе с тем общество ссылалось на отсутствие у него неосновательного обогащения в связи с несением затрат на содержание спорной автостоянки и отсутствием дохода от сдачи имущества в аренду.

При изложенных обстоятельствах, исследовав и оценив по правилам, предусмотренным статьей 71 АПК РФ, имеющиеся в материалах дела доказательства, в том числе договор аренды нежилого помещения от 01.01.2017 № 07, договор аренды нежилого помещения от 16.07.2018, отчеты расходов и доходов ООО «Сибавтостройсервис» на текущее содержание помещения подземной автостоянки по ул. Кирова (27) за период с 2015 года по 2019 год, отчет о собранных средствах, опубликованный на сайте управляющей организации (sibservis.biz) и на досках объявлений, установив, что ООО «Сибавтостройсервис» не являлось лицом, уполномоченным на сдачу в аренду спорных помещений, вместе с тем, учитывая отсутствие у ответчика дохода от сдачи спорного имущества в аренду в связи с превышением стоимости затрат на содержание автостоянки над поступающими от аренды помещений денежными средствами и платежей за содержание общего имущества, суды пришли

к обоснованному выводу об отсутствии на стороне ответчика неосновательного обогащения.

Довод заявителя о непредставлении ответчиком доказательств несения расходов на содержание переданных в аренду помещений подлежит отклонению в связи с несостоятельностью, поскольку в материалы дела представлены доказательства, подтверждающие, что все поступившие от аренды денежные средства использовались управляющей организацией ООО «Сибавтостройсервис» для нужд подземной автостоянки в целом. Доказательств иного истцом в материалы дела не представлено.

Ссылка товарищества на отсутствие доказательств, свидетельствующих о согласии собственников имущества парковки на проведение ответчиком улучшений помещений в соответствии с утвержденным им перечнем работ, являлась предметом исследования суда апелляционной инстанции и правомерно отклонена как противоречащая представленным в материалы дела доказательствам, в том числе положениям протоколов от 05.02.2007 № 1, от 01.06.2007 № 2, от 31.10.2015 № 4/3, согласно которым ООО «Сибавтостройсервис» поручено собранные средства от аренды мест общего пользования использовать для нужд автопарковки (приобретение пылесоса, проведение текущего ремонта, устройство наливных полов, установка видеонаблюдения и так далее).

При этом довод подателя жалобы относительно обязательности подобного согласия применительно к положениям статьи 623 ГК РФ судом кассационной инстанции отклоняется, поскольку спорные правоотношения нормами законодательства об аренде не регулируются и пробелов в правовом регулировании не содержат.

Несмотря на то, что указанные решения в части решения вопроса о распоряжении общим имуществом приняты с нарушением кворума, направление денежных средств, полученных от аренды, на содержание мест общего пользования не требует волеизъявления квалифицированного

большинства собственников (часть 4 статьи 146 ЖК РФ) и осуществлено ответчиком в интересах всех жильцов многоквартирного жилого дома.

Истцом не доказано отсутствие потребительской ценности выполненных работ и тот факт, что им, как управляющей компанией, данные работы не были бы произведены либо произведены за меньшие средства.

Доводы заявителя о том, что расходы, необходимые для содержания помещений автостоянки, уже были возмещены собственниками за счет средств, полученных от аренды помещений, однако ответчиком в то же время начислялась плата по договору управления, также подлежат отклонению, поскольку из представленных отчетов расходов и доходов общества следует, что оплаченные собственниками средства в составе тарифа на управление учтены ответчиком и также направлены на содержание подземной автостоянки.

В силу указанных причин несостоятелен довод подателя жалобы относительно необходимости отнесения денежных средств, полученных от аренды по спорным договорам, на содержание исключительно тех парковочных мест и нежилых помещений, которые являлись предметом спорных арендных отношений, поскольку парковка с обслуживающими помещениями представляет собой единый имущественный комплекс, содержание которого осуществляется без выделения отдельных его частей.

При этом суд округа отмечает, что, возражая против отнесения заявленных обществом расходов на содержание спорного имущества, товарищество ограничилось лишь критикой представленных ответчиком в материалы дела доказательств, не обосновав, что указанные денежные средства были использованы обществом в иных целях, не представив доказательств, свидетельствующих об иной сумме необходимой и достаточной для содержания парковки, в связи с чем истец несет риск наступления последствий такого поведения (правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.03.2012 № 12505/11).

Довод подателя кассационной жалобы о злоупотреблении правом со стороны общества был предметом исследования и оценки суда апелляционной инстанции, обоснованно им отклонен как не подтвержденный надлежащими доказательствами по делу (статьи 9, 65 АПК РФ).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды пришли к обоснованному выводу об отсутствии на стороне ответчика неосновательного обогащения вследствие недоказанности приращения имущественной сферы ответчика за счет умаления имущества истца. Фактически суды установили итоговое сальдо взаимных обязательств сторон в рамках одного правоотношения по использованию нежилых помещений, выполнив тем самым основную задачу правосудия (статья 2 АПК РФ).

В целом приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы не содержат обстоятельств, которые не были проверены и учтены судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела и влияли бы на обоснованность и законность обжалуемых судебных актов, а потому не могут служить поводом для их отмены.

Аргументы заявителя сводятся, по сути, к переоценке имеющихся в деле доказательств и сделанных судами на их основании выводов, что выходит за рамки рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, установленные статьей 286 АПК РФ. Суд кассационной инстанции не вправе переоценивать доказательства и устанавливать иные обстоятельства, отличающиеся от установленных судами нижестоящих инстанций (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.03.2013 № 13031/12, определения Верховного Суда Российской Федерации от 22.07.2016 № 305-КГ16-4920, от 18.08.2016 № 309-КГ16-838).

Таким образом, доводы истца не опровергают выводы судов, основанные на фактических обстоятельствах, направлены на их переоценку и не свидетельствуют о нарушении норм права, которые в соответствии со статьей 288 АПК РФ могут быть основанием для отмены или изменения судебных актов. Кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение Арбитражного суда Новосибирской области от 25.06.2020 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 по делу № А45-38076/2019 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегияю Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Т.А. Зиновьева

Судьи

Е.Ю. Демидова

М.А. Севастьянова