



СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

634050, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 24

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Томск

Дело № А45-38076/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 23 сентября 2020 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 25 сентября 2020 года.

Седьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Кайгородовой М.Ю.,
судей: Молокшонов Д.В.,
 Ярцева Д.Г.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Косачевой О.С. с применением средств аудиозаписи, рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу товарищества собственников недвижимости "Паркинг Кирова 27" (№07АП-7274/2020) на решение от 23.07.2020 Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-38076/2019 (судья Остроумов Б.Б.)

по иску товарищества собственников недвижимости "Паркинг Кирова 27" (630008, Новосибирская обл, город Новосибирск, улица Кирова, дом 27, квартира 3, ИНН: 5405024898 ОГРН: 1185476054763) к обществу с ограниченной ответственностью "Сибавтостройсервис" (630102, Новосибирская обл, город Новосибирск, улица Кирова, дом 86, офис 119, ИНН: 5405312776 ОГРН: 1065405039150) о взыскании 2 979 391 руб. задолженности, 704 406 руб. 79 коп. процентов,

В судебном заседании участвуют представители:

от истца: Бегоутов С.С. по доверенности от 17.10.2018;

от ответчика: не явился, извещен;

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников недвижимости "Паркинг Кирова 27" (далее - истец, ТСЖ "Паркинг Кирова 27") обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью "Сибавтостройсервис" (далее - ответчик, ООО "Сибавтостройсервис") суммы неосновательного обогащения в размере 2 979 391 руб. суммы процентов за пользование чужими денежными средствами 704 406 руб. 79 коп.

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции истцом, в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, было заявлено об уточнении исковых требований в сторону уменьшения. Просил взыскать сумму неосновательного обогащения за период с сентября 2016 по июнь 2019 в размере 2 873 754 руб. 55 коп. сумму процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.10.2016 по 03.03.2020 года в размере 426 461 рублей 83 копеек.

Арбитражный суд, руководствуясь ст.ст. 49, 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в протокольной форме, удовлетворил ходатайство, принял к рассмотрению заявление об уточнении иска.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области 23.07.2020 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись вынесенным судебным актом, ТСЖ "Паркинг Кирова 27" обратилось с апелляционной жалобой, в которой просило решение отменить, принять новый судебный акт, которым исковые требования удовлетворить в полном объеме.

В обосновании к отмене судебного акта указывает на то, что ответчик не обосновал невозможность возврата в натуре произведенных затрат направленных на содержание помещений.

Апеллянт ссылается на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства предварительного согласия собственников на проведение улучшения помещений по объему и стоимости – утвержденной им перечень предстоящих работ и смету расходов, что является злоупотребление правом в силу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, является недопустимым.

Кроме того, полагает, 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, что является недопустимым.

ООО "Сибавтостройсервис" в соответствии со статьей 262 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представило возражения на

апелляционную жалобу, в котором изложило свои возражения по доводам жалобы, просило оставить решение суда первой инстанции без изменения, отказав в удовлетворении жалобы.

В суде апелляционной инстанции представитель истца возражал против удовлетворения апелляционной жалобы по изложенным в отзыве основаниям.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства (суд апелляционной инстанции располагает сведениями о получении адресатом направленной копии судебного акта (часть 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), в том числе публично, путем размещения информации о дате и времени слушания дела на интерне-сайте суда, в судебное заседание апелляционной инстанции не явился.

В порядке части 1 статьи 266, частей 1, 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие представителя ООО "Сибавтостройсервис".

Заслушав представителя истца, Обсудив доводы жалобы, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность принятого судебного акта в полном соответствии с требованиями статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции не находит оснований для его отмены либо изменения исходя из следующих обстоятельств.

Арбитражным судом установлено, что ответчик являлся 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".

Объект: 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).

05.02.2007г. на основании Протокола № 1 общего собрания инвесторов (собственников) автостоянок на автомобильной парковке, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова. 27 собственниками принято решение поручить управление

автомобильной парковкой, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27 - управляющей организации. В качестве управляющей организации был выбран ответчик ООО Сибавтостройсервис».

01.06.2007г., согласно Протоколу № 2, принято решение о передаче нежилых помещений, площадью 73,9 и 9. 58 кв.м. автомобильной парковки, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова. 27 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 г., согласно Протоколу № 4/3 очно-заочного собрания собственников автостоянок на автомобильной парковке, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова. 27 принято решение об уполномочивании ответчика по передаче в аренду мест общего пользования для постановки автомобилей в количестве 10 шт. по цене 5 000 рублей 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 (п. 2 Повестки общего собрания).

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

При этом, 01.01.2017г. между ответчиком - ООО «СибавтостройСервис» (арендодатель) и ООО «Белый Слон» (арендатор) заключен Договор № 07 аренды нежилого помещения, в силу п. 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 рублей в месяц.

16.07.2018г. между ответчиком (ООО «Сибавтостройсервис». арендодатель) ООО ЧОП «Бастион Сибири» (арендатор) был заключен Договор аренды б/н нежилого помещения, в силу п. 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 рублей.

Как указал истец, согласно ч.2 ст. 1105 ГК РФ, в связи с тем, ответчик осуществлял 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 у ответчика, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в полном объеме, суд первой инстанции руководствуясь статьями 303, 1103, 1105 ГК РФ, исходил из того, что у ответчика не имеется дохода от сдачи имущества собственников в аренду, в связи с чем неосновательное обогащение на стороне ответчика отсутствует.

Не согласиться с данными выводами суда первой инстанции оснований не имеется.

Как указано в пункте 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 (в ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» при рассмотрении споров по искам собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, о взыскании стоимости пользования этим имуществом за период его нахождения в незаконном владении судам необходимо учитывать, что они подлежат разрешению в соответствии с положениями статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и в силу статьи 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения (ст. 1102, п. 2 ст. 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Указанная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению как в случае истребования имущества в судебном порядке, так и в случае добровольного возврата имущества во внесудебном порядке не владеющему собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.

В связи с изложенным собственник вещи, которая была сдана в аренду неуправомоченным лицом, при возврате ее из незаконного владения вправе на основании статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации предъявить иск к лицу, которое заключило договор аренды, не обладая правом собственности на эту вещь и не будучи

управомоченным законом или собственником сдавать ее в аренду, и получало платежи за пользование ею от арендатора, о взыскании всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь, при условии, что оно при заключении договора аренды действовало недобросовестно, то есть знало или должно было знать об отсутствии правомочий на сдачу вещи в аренду.

Пунктом 1 статьи 303 ГК РФ предусмотрено два способа расчета дохода, который собственник может потребовать у недобросовестного владельца: доход, который недобросовестный владелец действительно извлек, в том числе арендную плату, которую незаконный владелец реально получил от арендатора; доход, который недобросовестный владелец должен был бы извлечь.

Согласно статье 136 Гражданского кодекса Российской Федерации доходы, полученные в результате использования вещи, независимо от того, кто использует такую вещь, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений.

Реальные доходы (то есть доходы, которые лицо извлекло), или возможные доходы (предполагаемые доходы, то есть те, которые должны были быть извлечены) для целей применения статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации определяются по правилам статьи 136 названного Кодекса, в соответствии с которой доходом признаются поступления, которые вещь приносит, находясь в гражданском обороте.

Согласно п. 2 ст. 303 ГК РФ, так ст. 1108 ГК РФ владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, в свою очередь вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

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 (ст. 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По правилам статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В подтверждение отсутствия неосновательного обогащения истцом в суд первой инстанции представлены отчеты расходов и доходов ООО «Сибавтостройсервис» на

текущее содержание помещения подземной автостоянки по ул. Кирова (27) в г. Новосибирске из которых следует, что

-в 2015 году от аренды поступило 422 891,44 рублей, вместе с оплатой собственниками за содержание помещения подземной автостоянки, поступило 1 793 753,92 руб. Вместе с тем, совокупные расходы на содержание помещения подземной автостоянки составили 1 838 914,73 руб. Баланс: - 451 60,81 руб.

-в 2016 году от аренды поступило 992 618,95 рублей, вместе с оплатой собственниками за содержание помещения подземной автостоянки, поступило 2 529 902,47 руб. Вместе с тем, совокупные расходы на содержание помещения подземной автостоянки составили 2 088 639,41 руб. Баланс: 441 263,06 руб.

-в 2017 году от аренды поступило 882 352,25 рублей, вместе с оплатой собственниками за содержание помещения подземной автостоянки, поступило 2 477 620,13 руб. Вместе с тем, совокупные расходы на содержание помещения подземной автостоянки составили 1 981 724,13 руб. Баланс: 495 896,00 руб.

-в 2018 году от аренды поступило 993 309,75 рублей, вместе с оплатой собственниками за содержание помещения подземной автостоянки, поступило 2 582 432,83 руб. Вместе с тем, совокупные расходы на содержание помещения подземной автостоянки составили 2 483 003,18 руб. Баланс: 99 429,65 руб.

-в 2019 году от аренды поступило 424 250,00 рублей, вместе с оплатой собственниками за содержание помещения подземной автостоянки, поступило 1097324,75 руб. Вместе с тем, совокупные расходы на содержание помещения подземной автостоянки составили 2 062 193,82 руб. Баланс: - 964 869,07 руб.

Кроме того, из отчета о собранных средствах, который в соответствие с протоколами общих собраний, опубликовывался на сайте Управляющей организации (sibservis.biz) и на досках объявлений, следует, что расходы ответчика, на 04.02.20120 г. составляет 7 546 794,47 рублей.

Учитывая изложенное судебная коллегия соглашается с выводами арбитражного суда о том, что из представленных в совокупности доказательств следует, что все поступившие от аренды мест общего пользования средства, использовались управляющей организацией ООО «Сибавтостройсервис» для нужд подземной автостоянки и на конец отчетного периода у ответчика отсутствовал доход от сдачи имущества собственников в аренду.

Недоказанность факта сбережения ответчиком имущества за счет истца и размера неосновательного обогащения не позволяет суду сделать вывод о возникновении у ООО «Сибавтостройсервис» неосновательного обогащения.

Ссылка апелланта на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства предварительного согласия собственников на проведение улучшения помещений, опровергается протоколами № 1 от 05.02.2007; № 2 от 01.06.2007; № 4/3 от 31.10.2015 очно-заочного собрания собственников автостоянок на автомобильной парковке, согласно которым ООО «Сибавтостройсервис» поручено собранные средства от аренды мест общего пользования для постановки автомобилей в количестве 10 шт. использовать для нужд автопарковки (приобретение пылесоса, проведение текущего ремонта, устройство наливных полов, установка видеонаблюдения и т.д.).

Доводы жалобы, 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, что является недопустимым, признается судом апелляционной инстанцией несостоятельными, поскольку из представленных отчетов расходов и доходов ООО «Сибавтостройсервис» следует, что оплаченные собственниками средства учтены ответчиком и направлены на содержание подземной автостоянки.

Довод истца о злоупотреблении правом ответчиком со ссылкой на статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не нашел своего подтверждения при проверке материалов дела.

В силу пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление в иных формах.

Злоупотребление правом может быть вызвано такими действиями лица, которые ставили другую сторону в положение, когда она не могла реализовать принадлежащие ей права.

Пунктом 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Непосредственной целью санкции, содержащейся в статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно отказа в защите права лицу, злоупотребившему

правом, является не наказание лица, злоупотребившего правом, а защита прав лица, потерпевшего от этого злоупотребления (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.05.2013 N 17388/12).

Указанная норма предполагает осуществление контрагентом права исключительно с намерением причинить вред другому лицу.

В силу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Следовательно, для квалификации действий ответчика, как совершенных со злоупотреблением правом, должны быть представлены доказательства того, что сторона имела умысел на реализацию какой-либо противоправной цели.

В нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации таких доказательств истцом в материалы дела не представлено.

Судебная коллегия считает, что судом первой инстанции выяснены, все обстоятельства имеющие значение для правильного и объективного рассмотрения дела, представленным доказательствам дана правильная правовая оценка.

Иных доводов, основанных на доказательной базе, которые бы влияли на законность и обоснованность обжалуемого решения, либо опровергали выводы арбитражного суда, в апелляционной жалобе не содержится.

С учетом изложенного, арбитражный суд апелляционной инстанции признает обжалуемое решение соответствующим нормам материального и процессуального права и фактическим обстоятельствам дела и не подлежащим отмене, а апелляционную жалобу – не подлежащей удовлетворению.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине относятся на подателя жалобы.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение от 23.07.2020 Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-38076/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу - 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

М.Ю. Кайгородова

Судьи

Д.В. Молокшинов

Д.Г. Ярцев