



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС21-3095

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.04.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27» на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 25.06.2020, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.12.2020 по делу № А45-38076/2019,

### УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27» (далее – Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Сибавтостройсервис» (далее – Общество) о взыскании 2 873 754 рублей 55 копеек неосновательного обогащения за период с сентября 2016 года по июнь 2019 года и 426 461 рубля 83 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.10.2016 по 03.03.2020.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 25.06.2020, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.12.2020, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на необоснованность выводов судебных инстанций о том, что поступившие от аренды мест общего пользования денежные средства использовались Обществом для нужд спорной автостоянки.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, помещение подземной автостоянки по ул. Кирова, 27 в городе Новосибирске, представляет собой нежилое помещение, расположенное под многоквартирным домом по названному адресу; построено в изолированном объеме под жилым домом и под дворовой территорией; принадлежит по праву общей долевой собственности физическим и юридическим лицам (всего 139 долей, которые соответствуют количеству парковочных мест).

На основании протокола общего собрания инвесторов (собственников) 05.02.2007 № 1 принято решение поручить управление парковкой управляющей организации – Обществу.

Согласно протоколу от 01.06.2007 № 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.

Согласно протоколу от 31.10.2015 № 4/3 принято решение о наделении ответчика полномочиями по передаче в аренду мест общего пользования, для размещения десяти автомобилей 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 (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 Обществом были заключены соответствующие договоры аренды.

В обоснование требований Товарищество указало, что Общество осуществляло сдачу в аренду имущества общего пользования (нежилых помещений, парковочных мест, мест общего пользования для размещения

кладовых) без законных оснований, в связи с чем денежные средства, полученные от сдачи данного имущества в аренду, являются неосновательным обогащением.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 10, 181.5, 136, 303, 1102, 1103, 1105, 1108 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 36, 44, 46, 135, 136, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в постановлении 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», постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», суды отказали в удовлетворении требований, установив, что у Общества не имелось дохода от сдачи спорного имущества в аренду ввиду направления всех вырученных средств на нужды автостоянки.

Несмотря на то, что решения общего собрания инвесторов (собственников) автостоянок от 01.06.2007 №2 и от 31.10.2015 №4/3 относительно распоряжения общим имуществом были приняты с нарушением кворума, денежные средства, полученные от аренды осуществлены ответчиком в интересах всех жильцов многоквартирного жилого дома. Из представленных отчетов доходов и расходов общества следует, что оплаченные собственниками средства в составе тарифа на управление учтены ответчиком и также направлены на содержание подземной автостоянки.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы товарищества собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова