



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Тюмень

Дело № А46-12279/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 27 апреля 2021 года

Постановление изготовлено в полном объеме 04 мая 2021 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Щанкиной А.В.,

судей

Севастьяновой М.А.,

Тихомирова В.В.,

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств видеоконференц-связи помощником судьи Гайшун И.А., рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников недвижимости «Луч» на постановление от 28.12.2020 Восьмого арбитражного апелляционного суда (судьи: Грязникова А.А., Воронов Т.А, Сидоренко О.А.) по делу № А46-12279/2020 по иску товарищества собственников недвижимости «Луч» (644119, г. Омск, ул. Крупской, д. 10, кв. 61, ИНН 5507122446, ОГРН 1165543051190) к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (117312, г. Москва, ул. Вавилова, 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) в лице Омского отделения № 8634 (644024, г. Омск, ул. Маршала Жукова, д. 4, корп. 1) о взыскании 556 920 руб. 00 коп.

Путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Омской области (судья Распутина В.Ю.) в заседании участвовал представитель публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Салтанюк А.Д. по доверенности от 22.01.2020 (срок действия до

05.04.2022).

Суд установил:

общество с ограниченной ответственностью «Луч» (далее - ТСН «Луч», товарищество, истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым требованием к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее - ПАО «Сбербанк России», общество, ответчик) о взыскании 556 920 руб.

Решением от 13.10.2020 Арбитражного суда Омской области (судья Распутина В.Ю.) исковые требования удовлетворены частично: с ПАО «Сбербанк России» в пользу ТСН «Луч» взыскано неосновательное обогащение в сумме 397 620 руб. за период с 01.07.2017 по 01.07.2020 за использование 22,9 кв.м. общего домового имущества, в том числе: 3,2 кв.м – площадь, занятая кондиционерами и видеокамерами, 3,89 кв.м - разница площадей крыльца до и после реконструкции, 15 кв.м - площадь клумб, 10 094 руб. расходов по уплате государственной пошлины. В удовлетворении остальной части исковых требований о взыскании платы за размещение вывески отказано.

Постановлением от 28.12.2020 Восьмого арбитражного апелляционного суда решение от 13.10.2020 Арбитражного суда Омской области отменено, по делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований. С ТСН «Луч» в пользу ПАО «Сбербанк России» взыскано 3 000 руб. судебных расходов по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Не согласившись с принятым постановлением, товарищество обратилось с кассационной жалобой, в которой просит постановление отменить, решение оставить в силе.

В обоснование кассационной жалобы приведены следующие доводы: суд апелляционной инстанции принял решение, которым создается правовая неопределенность относительно действий собственников по использованию общедомового имущества; в силу части 3 статьи 36 Жилищного кодекса

Российской Федерации уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома возможно только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме путем его реконструкции; в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом; ответчик, реконструируя крыльцо и клумбы, осуществил самозахват имущества и обратил его в свою собственность, превратив площадь клумб в полезную площадь; суд первой инстанции обоснованно указал, что с учетом положений статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), использованию общего имущества должно предшествовать решение общего собрания собственников помещений о порядке пользования общим имуществом; выводы суда апелляционной инстанции не мотивированы и не соответствуют фактическим обстоятельствам дела; вопросы определения соразмерной платы за использование общего имущества находятся в исключительной компетенции общего собрания собственников МКД (статья 44 ЖК РФ), а нарушением прав собственников признается сам факт использования общего имущества в отсутствие решения общего собрания.

ТСН «Луч» просит отменить постановление суда апелляционной инстанции и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу ПАО «Сбербанк» приводит следующие доводы: общество своими действиями не нарушало права и интересы иных сосособственников; истец заблуждается относительно площади крыльца и его принадлежности, после реконструкции крыльцо увеличилось только на 3,89 кв.м (55,49 кв.м (после реконструкции) – 51,6 кв.м (до реконструкции)); площадь фасада дома под размещением кондиционеров и камер видеонаблюдения составляет 3,2 кв.м, что не превышает площадь общего домового имущества приходящуюся на долю банка исходя из площади его помещений (190, 45 кв.м); в отношении клумб использования земельного участка истцом не доказано, поскольку клумбы располагались до

2014 года непосредственно на крыльце, после реконструкции крыльца банк не занимал какую-либо площадь под размещение клумб; поскольку банк не занимал площадь земельного участка большую, чем приходится на его долю в общем имуществе собственников многоквартирного жилого дома и не нарушал такой реконструкцией права иных собственников.

В судебном заседании суда округа представитель банка полностью поддержал доводы отзыва, просил постановление апелляционного суда оставить без изменения, а жалобу – без удовлетворения.

Проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) законность обжалуемого судебного акта, кассационная инстанция установила следующее.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ТСН «Луч» является некоммерческой организацией, созданной для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В нежилом помещении 1П, находящемся в жилом доме по адресу: г. Омск, ул. Крупской, д. 10, расположен дополнительный офис № 8634/0251 филиала ПАО «Сбербанк России» Омского отделения № 8634.

Как следует из правовой позиции ТСН «Луч», на фасаде вышеуказанного жилого дома (на несущей части козырька над входом в помещение банка) ответчик без согласия собственников, в отсутствие договора возмездного пользования (аренды) части несущей стены первого этажа многоквартирного жилого дома, разместил над входом в помещение банка рекламную конструкцию в виде рекламной вывески площадью 8,85 кв. м, содержащей надпись «Сбербанк», а также кондиционеры и камеры общей площадью 3,2 кв. м.

Комиссией ТСН «Луч» 28.02.2018, 06.06.2020 составлены акты осмотра рекламной конструкции, кондиционеров, камер, в котором зафиксирован факт несанкционированного пользования общедомовым имуществом.

По доводам ТСН размещение спорной рекламной конструкции, кондиционеров, камер на фасаде жилого дома осуществлено без согласия общего собрания собственников, а также без заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, кондиционеров, камер.

Также ТСН «Луч» указало на самовольно произведенную обществом реконструкцию крыльца входа в банк, поскольку изначально согласно проекту многоквартирного дома (далее - МКД) крыльцо входа в помещения ответчика было оборудовано пандусом, а также на крыльце были расположены клумбы с озеленением в количестве 3 штук общей площадью 15 кв.м, при этом общество без соответствующего согласия собственников реконструировало крыльцо, увеличив занимаемую площадь на 3,89 кв.м, а также срубило посаженные рядом деревья и демонтировало (изъяло) клумбы.

По расчетам истца, до реконструкции площадь, занимаемая под крыльцом и пандусом, составляла 51,6 кв. м, после реконструкции площадь крыльца стала составлять 55,49 кв. м, в связи с чем общество в настоящее время неосновательно занимает площадь общего имущества собственников дома в размере 3,89 кв.м и площадь клумб в размере 15 кв.м.

Общий расчет истца выглядит следующим образом: ответчик использует общую долевую собственность дома в размере 30.94 кв. м, в том числе 8,85 кв.м – размещение рекламной конструкции на козырьке над входом, 3,2 кв.м – размещение на фасаде дома кондиционеров и видеокамер, 3,89 кв. м – занимаемая площадь после самовольной реконструкции крыльца, 15 кв. м – площадь изъятых клумб.

Согласно Положению о порядке пользования общим имуществом собственников многоквартирного дома № 10 по ул. Крупской, утвержденному на заседании правления ТСН «Луч» от 02.03.2016, протокол

№ 3-17, размер арендной платы за предоставление во временное владение и (или) пользование общего имущества составляет 500 руб. за 1 кв. м в месяц.

Полагая, что на стороне ПАО «Сбербанк» возникла обязанность оплатить фактически занимаемую площадь общего имущества, ТСН «Луч» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском к обществу о взыскании задолженности в общей сумме 556 920 руб.

Руководствуясь статьями 290, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, статьей 65 АПК РФ, пунктом 2 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» (далее – постановление от 23.07.2009 № 64), пунктом 8 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», установив, что конструкция с наименованием «Сбербанк России» не является рекламной, не размещена на общем имуществе многоквартирного дома, суд первой инстанции признал требования в части размещения указанной конструкции не подлежащими удовлетворению; установив, что общество фактически занимает в отсутствие решения общего собрания собственников МКД площадь общего имущества в размере 22,9 кв. м, из которых: 3,2 кв. м площадь, занятая кондиционерами и видеокамерами, 3,89 кв. м разница между площадью крыльца после реконструкции (55,49 кв. м) и до реконструкции (51,6 кв. м) и 15 кв. м площадь клумб, суд признал подлежащими удовлетворению требования товарищества о взыскании неосновательного обогащения за использование 22,9 кв. м, рассчитав

задолженность в размере 397 620 рублей за период с 01.07.2017 по 01.07.2020 по следующей формуле: 22,09 кв. м x 36 мес. x 500 руб.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 12.10.2010 № 8346/10 о том, что по смыслу статьи 247 ГК РФ само по себе отсутствие между сособственниками соглашения о владении и пользовании общим имуществом и фактическое пользование частью общего имущества одним из участников долевой собственности не образуют достаточную совокупность оснований для взыскания с такого пользователя денежных средств за использование части общего имущества, поскольку неиспользование имущества, находящегося в общей долевой собственности, одним из сособственников, не дает ему права на такое взыскание с другого участника, использующего часть общего имущества в пределах своей доли, учитывая, что ПАО «Сбербанк России» в настоящем случае является собственником помещения в многоквартирном доме, и, соответственно, доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, в деле отсутствуют доказательства, подтверждающие превышение занятой имуществом банка площади, приходящейся на его долю в общем имуществе, а также свидетельствующие о совершении ответчиком действий, препятствующих осуществлению иным законным владельцам своих прав в отношении данного имущества, отменил решение, отказал в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции не было учтено следующее.

С 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 несущие стены здания для установки кондиционеров и камер, а также 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).

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.

Иными словами, в отношении стен здания невозможен такой вариант владения и пользования как предоставление собственнику конкретной части общего имущества пропорциональной его доле, значит, в случае установки технического оборудования (в том числе кондиционеры, видеокамеры), нет оснований утверждать о том, что сособственник использует выделенную ему в натуре долю в праве общей долевой собственности.

Согласно пункту 7 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» по соглашению сособственников общего имущества (собственников, помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Так например,

может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством..

В силу части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы иных лиц.

Размещение технического оборудования с использованием общего имущества МКД (то есть использование такого общего имущества) может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением пользователем соразмерной компенсации за такое использование.

Таким образом, в случае, если речь идет о размещении технического оборудования с использованием общего имущества МКД, в том числе размещение блоков кондиционеров и камер видеонаблюдения, позиция, сформулированная в Постановлении № 8346/10, не применима к отношениям пользования общим имуществом в МКД.

Делая вывод о том, что используемая банком площадь фасада (кровли) здания под размещение блоков кондиционеров и камер видеонаблюдения (в общем размере 3,2 кв.м) не превышает размер площади, приходящейся на его долю в праве общей долевой собственности исходя из площади занимаемых помещений, суд апелляционной инстанции не учел то обстоятельство, что поскольку право каждым из сособственников реализуется в отношении всего общего имущества, а выдел в натуре доли в праве на общее имущество запрещен, то соотношение используемой площади фасада (кровли) здания и

размера приходящейся на собственника доли в праве значения в данном случае не имеет.

Правовая позиция о том, что установленный нормами ЖК РФ специальный порядок для осуществления собственниками 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.

Определяя отсутствие доказательств нарушения прав иных собственников помещений размещением спорных кондиционеров, камер видеонаблюдения, самовольной реконструкцией крыльца с использованием общей домовой территории, суд апелляционной инстанции не учел того обстоятельства, что 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 (фасад дома, придомовая территория), реализация данного права обусловлена необходимостью достижения соглашения между всеми участками долевой собственности.

Отсутствие иных нарушений, допущенных при размещении оборудования, которые могут нарушать права отдельных собственников (шум или вибрация, мешающие отдельному собственнику) при

недостижении всеми собственниками решения о порядке пользования общим имуществом правового значения не имеют.

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 банк использует общее домовое имущество – фасад дома - для размещения кондиционеров и видеокамер площадью 3,2 кв.м и придомовую территорию под самовольно реконструированным крыльцом площадью 3,89 кв.м в отсутствие решения общего собрания собственников, что подтверждается предоставленными в материалы дела документами (актами осмотра) и самим банком по существу не оспаривается, суд округа 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.

С учетом Положения о порядке пользования общим имуществом собственников многоквартирного дома № 10 по ул. Крупской, утвержденного на заседании правления ТСН «Луч» протоколом от 02.03.2016 № 3-17, в котором установлена плата за пользование общим домовым имуществом в размере 500,00 руб. за 1 кв. м в месяц, заявленные требования истца в части взыскания платы за размещение кондиционеров и видеокамер на фасаде дома площадью 3,2 кв.м и использование придомовой территории под реконструированным крыльцом площадью 3,89 кв.м за период с 01.07.2017 по 01.07.2020 (36 месяцев) являются законными и обоснованными и подлежат удовлетворению в порядке пункта 7 постановления от 23.07.2009 № 64, части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ в общем размере 127 620 руб. исходя из следующей формулы: 7,09 кв.м (3,2 кв.м +3,89 кв.м) X 36 месяцев X 500 руб.

На основании изложенного у суда апелляционной инстанции не имелось правовых оснований для отказа в удовлетворении исковых требований в данной части.

В отношении требований ТСН о взыскании с банка платы за фактическое использование придомовой территории под размещением клумб площадью 15 кв.м суд округа отмечает, что по материалам дела истцом не доказано использование банком заявленной площади, поскольку согласно предоставленной в материалы дела документам клумбы располагались непосредственно в крыльце до его реконструкции, однако после реконструкции крыльца банк не занимал какую-либо дополнительную площадь придомовой территории под размещение клумб.

При этом изъятие (удаление) клумб при реконструкции крыльца не может быть истолковано как дополнительное использование придомовой территории, выходящее за пределы площади самого реконструированного крыльца.

Иного из материалов настоящего дела не следует (статьи 9, 65 АПК РФ).

Таким образом, исковые требования в отношении использования банком придомовой территории площадью 15 кв.м под изъятые (удаленные) с реконструированного крыльца клумбы удовлетворению не подлежат.

Поскольку вопрос об использовании банком фасада дома под размещение вывески «Сбербанк» не является предметом кассационного обжалования, в указанной части у суда округа отсутствуют основания для пересмотра выводов судов в данной части.

В силу части 2 статьи 288 АПК РФ неправильное применение норм материального права является основанием для отмены судебного акта.

С учетом изложенного, в силу положений пункта 2 части 1 статьи 287, части 1 статьи 288, статьи 289 АПК РФ постановление от 28.12.2020 Восьмого арбитражного апелляционного суда подлежит отмене, решение от

13.10.2020 Арбитражного суда Омской области подлежит изменению в части размера удовлетворенных исковых требований.

В связи с удовлетворением кассационной жалобы, отменой постановления апелляционного суда и изменением решения суда первой инстанции судебные расходы по уплате государственной пошлины по иску (пропорционально размеру удовлетворённых исковых требований) и кассационной жалобе по правилам статьи 110 АПК РФ относятся на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 287, частью 1 статьи 288, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

постановление от 28.12.2020 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А46-12279/2020 отменить.

Решение от 13.10.2020 Арбитражного суда Омской области изменить, изложив резолютивную часть в следующей редакции:

Исковые требования товарищества собственников недвижимости «Луч» (ИНН 5507122446, ОГРН 1165543051190) удовлетворить частично.

Взыскать с публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) в пользу товарищества собственников недвижимости «Луч» неосновательное обогащение в размере 127 620 руб. за период с 01.07.2017 по 01.07.2020.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с публичного акционерного общества «Сбербанк России» в пользу товарищества собственников недвижимости «Луч» 3 240 руб. государственной пошлины за рассмотрение иска.

Взыскать с публичного акционерного общества «Сбербанк России» в пользу товарищества собственников недвижимости «Луч» 3 000 руб. государственной пошлины за рассмотрение кассационной жалобы.

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

А.В. Щанкина

Судьи

М.А. Севастьянова

В.В. Тихомиров