

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС19-13573

г. Москва

Дело № А40-257961/2018

Резолютивная часть определения объявлена 31.10.2019.

Полный текст определения изготовлен 15.11.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Поповой Г.Г., Попова В.В.,

рассмотрела кассационную жалобу гаражно-строительного кооператива «Формула 1» на решение Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2019 по делу № А40-257961/2018 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2019 по тому же делу

по исковому заявлению гаражно-строительного кооператива «Формула 1» к обществу с ограниченной ответственностью «ПБК-Инвест» о взыскании 60 000 руб. неосновательного обогащения, 3 616 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации проведено в соответствии с положениями части 6.1 статьи 291.12 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) без вызова сторон.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2019, принятым в порядке упрощенного производства и оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2019, в удовлетворении иска отказано.

Гаражно-строительный кооператив «Формула 1» (далее - кооператив) обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просил их отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу и письменных пояснениях общество с ограниченной ответственностью «ПБК-Инвест» (далее - общество, ответчик) просит принятые по делу судебные акты оставить без изменения, как соответствующие действующему законодательству, а в удовлетворении кассационной жалобы отказать.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2019 кассационная жалоба кооператива вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе кооператива, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, кооператив является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0005009:9937 площадью 11 983, 4 кв. м, расположенного в здании с кадастровым номером 77:04:0005009:1019 площадью 27 273, 4 кв. м, находящемся по адресу: город Москва, ул. Привольная, д. 70, корп. 1

Собственником иных помещений в указанном здании является общество, которое как участник общей долевой собственности на общее имущество вышеуказанного здания заключило с публичным акционерным обществом «Мегафон» (далее - ПАО «Мегафон») возмездный договор на размещение оборудования и средств связи на кровле названного здания (далее - договор), предусматривающий взимание арендной платы.

На обращение кооператива к ПАО «Мегафон» об основаниях использования общего имущества последний в письме от 23.08.2018 сообщил

о заключении им договора с единственным известным ему собственником в лице общества, представившим документы, подтверждающие право владения, пользования и распоряжения помещениями в спорном здании.

Ссылаясь на то, что полученные ответчиком денежные средства за использование общего имущества подлежат распределению между собственниками помещений в указанном здании (пропорционально принадлежащей доле в праве общей собственности на общее имущество в здании), кооператив, получив отказ общества выплатить спорную сумму, обратился в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Разрешая спор, суды, руководствуясь положениями статей 246-248, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), части 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), установив, что истцом не представлено доказательств принятия собственниками помещений в здании решения о размещении оборудования связи в местах общего пользования с распределением долей или заключения соглашения участников долевой собственности об определении долей в распоряжении имуществом, находящимся в общей долевой собственности, в отсутствие доказательств, подтверждающих использование ответчиком недвижимости в размере, превышающем его долю в праве общей долевой собственности, отказали в удовлетворении иска.

Между тем суды не учли требования закона о порядке владения и распоряжения общим имуществом участниками общей долевой собственности.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому, в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса, к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения. Собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания (пункт 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Согласно пункту 1 статьи 246 Гражданского кодекса распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Статьей 247 Гражданского кодекса определено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. 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.

При этом, как усматривается из статьи 248 Гражданского кодекса, плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой

собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Аналогичные положения содержатся в статье 36 Жилищного кодекса, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме; собственники помещений владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Пунктом 4 статьи 36 Жилищного кодекса также закреплено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Таким образом, право собственников помещений – участников общей долевой собственности владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам остальных собственников. Использование единолично одним собственником мест общего пользования, получение от этого дохода без согласия других собственников нельзя считать соответствующим требованиям закона, поскольку, в силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса, никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Толкование данных норм права дано Верховным Судом Российской Федерации в пункте 39 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Обзор), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, а также в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2016 № 304-ЭС16-10165.

Однако суды при рассмотрении спора не установили наличие решения всех собственников помещений в спорном здании о порядке пользования общим имуществом, их согласие на передачу кровли здания ПАО «Мегафон» в аренду, а также принятие порядка распределения доходов между собственниками.

Поскольку ответчик не представил судам доказательства правомерного распоряжения общим имуществом и получения соответствующего дохода, у судов не имелось оснований для отказа в иске.

Более того, суд апелляционной инстанции в обоснование отказа в иске указал также на недоказанность истцом факта использования ответчиком объекта общей собственности в размере, превышающем его долю. С таким обоснованием принятого судебного акта нельзя согласиться, поскольку законом установлен специальный порядок для осуществления собственниками права

пользования общим имуществом многоквартирного дома, который не зависит от размера принадлежащей собственнику доли. Несмотря на то, что, хотя ответчик и обладает равными с другим собственником правами владеть, пользоваться и распоряжаться кровлей дома, реализация данного права обусловлена необходимостью достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности (пункт 39 Обзора).

Таким образом, по мнению судебной коллегии, выводы судов не соответствуют нормам материального права и приведенным в настоящем определении разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации.

В силу вышеизложенного принятые по делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными, в связи с чем судебная коллегия полагает, что, поскольку судами допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ они подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенные в настоящем определении положения о правовых основаниях пользования общим имуществом и правомерности получения собственниками помещений в здании соответствующих доходов, установить размер неосновательного обогащения, полученного обществом, а также сумму, подлежащую выплате кооперативу.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2019 по делу № А40-257961/2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2019 по тому же делу отменить.

Направить дело № А40-257961/2018 на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Г.Г. Попова

В.В. Попов