

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-2066

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.04.2017

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу частного общества с ограниченной ответственностью «Лотте Еуроп Инвестмент Б.В.» на решение Арбитражного суда города Москвы от 19.05.2016, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2016 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.12.2016 по делу № А40-167799/2014

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "АРЕС" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иском к частному обществу с ограниченной ответственностью "Лотте Еуроп Инвестмент Б.В." о взыскании неосновательного обогащения в размере 65 601 долларов США 18 центов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью (ООО) "Кимберли-Кларк", закрытое акционерное общество (ЗАО) "Радиант-ЭК", общество с ограниченной ответственностью (ООО) "МАРС А", общество с ограниченной ответственностью (ООО) "Общероссийское объединение Корейцев".

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.05.2016, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда

от 23.08.2016 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.12.2016, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на неправильное применение с судами положений статей 317, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из положений статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что в предмет доказывания по иску о взыскании неосновательного обогащения входит факт неосновательного обогащения и его размер.

Исходя из характера спора истец обязан доказать не цену договора аренды, а размер фактически полученных ответчиком денежных средств:

от ЗАО «Радиянт-ЭК» по предварительному договору от 20.12.2012;

от ООО «Кимберли-Кларк» по договору аренды от 01.01.2014.

Из материалов дела следует, что «Радиянт-ЭК» и ООО «Кимберли-Кларк» уплачивали арендную плату в рублях РФ, что исключает возможность взыскания с ответчика неосновательное обогащение в долларах США.

Единственным правовым основанием для взыскания неосновательного обогащения в долларах США могло являться заключенное между истцом и ответчиком соответствующее соглашение, однако, такое соглашение заключено не было.

Предварительный договор и от 20.12.2012 и договор аренды от 01.01.2014 не распространяют свое действие на требования истца (в части взыскания стоимости арендной платы в долларах США), так как согласно статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и является обязательным только для сторон, его заключивших; в силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает прав и обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон.

Суд не принял во внимание буквальное значение слов и выражений в договоре аренды от 01.01.2014 и предварительном договоре от 20.12.2012, не выяснил действительную волю сторон.

Ответчик не сдавал общее имущество собственников помещений в здании. Площадь, указанная в предварительном договоре от 20.12.2012 и договоре аренды от 01.01.2014, рассчитанная по стандарту ВОМА, использовалась только для расчета арендной платы.

В соответствии с пунктом 2, подпунктом 2 пункта 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзацем 2 пункта 5 Постановления ВАС РФ от 23.07.2009 №64 « О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» право собственности на общее имущество жилого здания (многоквартирного дома) неразрывно связано с правом собственности на помещение в этих зданиях (многоквартирных домах) и, следовательно все правомочия (право

владения, пользования, распоряжения) собственника помещений в многоквартирном доме связаны с правами на общее имущество такого дома.

Из указанных положений норм права и условий предварительного договора от 20.12.2012 и договора аренды от 01.01.2014 следует, что в аренду было передано только имущество, принадлежащее ЧООО «Лотте Еуроп Инвестмент Б.В.», а пользование арендаторами общим имуществом собственников помещений в здании происходило в силу неразрывности прав арендатора на владение и пользование арендуемым помещением и общим имуществом здания.

Исходя из пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 №13966/11 по делу №А66-9754/2010, поскольку иное не запрещено правилами ГК РФ и иными нормами гражданского законодательства, при наличии установленного порядка пользования общим имуществом в той мере, в какой это допускается таким порядком, участник долевой собственности вправе за плату передать другому лицу свое право владеть и пользоваться общим имуществом в тех пределах, в которых он сам в соответствии с установленным порядком имеет право владеть и пользоваться этим имуществом.

Истец являлся собственником нежилых помещений в здании в период с 23.05.2014 по 04.09.2014, ответчик в любом случае вправе сдавать в аренду общее имущество на 11 и 12 этажах здания, именно ответчик осуществлял владение и пользование указанным имуществом.

Суд неправомерно, как полагает заявитель, включил в состав неосновательного обогащения за сдачу общего имущества собственников здания возмещение арендаторами эксплуатационных расходов арендодателя.

Согласно статьи 248 Гражданского кодекса Российской Федерации в состав общего имущества собственников поступают только доходы от использования общего имущества.

Эксплуатационные расходы по предварительному договору от 20.12.2012 и договору аренды от 01.01.2014 непосредственно связаны с расходами ЧООО «Лотте Еуроп Инвестмент Б.В.» по договору оказания услуг №КФМЛОТТЕ\14 от 19.02.2014 на техническое обслуживание содержание общего имущества здания и являются формой возмещения последних.

При расчете неосновательного обогащения неправильно определена площадь общего имущества собственников здания.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных

актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, ООО "АРЕС" в период с 23 мая 2014 года по 04 сентября 2014 года являлось собственником нежилых помещений общей площадью 13 881, 6 кв. м, находящихся в здании по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, корп. 1.

ЧООО "Лоте ЕуропИнвестмент Б.В." также является собственником части нежилых помещений в указанном объекте недвижимости общей площадью 23 097, 5 кв. м, что подтверждается выписками из ЕГРП от 12 ноября 2014 года, в том числе на 11 этаже помещения площадью 1 460, 9 кв. м, на 12 этаже помещения площадью 1 456, 8 кв. м.

Между ответчиком (арендодатель) и ЗАО "Радиант-ЭК" (арендатор) был заключен предварительный договор аренды нежилого помещения от 20 декабря 2002 года N 002-12, во исполнение которого по акту приема-передачи помещений от 15 июля 2013 года арендатору переданы для целей разрешенного использования нежилые помещения общей площадью 2 131 кв. м на 11 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, корп. 1.

Между ответчиком (арендодатель) и ООО "Кимберли-Кларк" (арендатор) также был заключен договор аренды от 01 января 2014 года N 05-13, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование помещение и обязуется оплачивать установленные договором платежи на условиях и порядке, предусмотренных в договоре.

Согласно пункту 2.3 договора помещение расположено на 12 и 13 этаже здания, общей арендуемой площадью 3 203, 8 кв. м в соответствии с планами по Стандарту BOMA (ANSI/BOMA Z65.1-2010) от 18 мая 2012 года. Арендуемая площадь на 12 этаже 2 131 кв. м, арендуемая площадь на 13 этаже 1 072, 8 кв. м.

ООО "МАРС А" и Управляющей компанией "Коллерс Интернешнл ФМ" (Colliers International F.M.) 30 сентября 2014 года проведен комиссионный осмотр общего имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, корп. 1, по результатам которого установлено, что ООО "Кимберли-Кларк" фактически осуществляет единоличное использование площадей 12 этажа здания, ООО "Радиант-ЭК" осуществляет фактическое пользование общих площадей на 11 этаже здания на основании договоров аренды, заключенных с ЧООО "Лоте Еуроп Инвестмент Б.В." Арендная ставка за пользование общими площадями является равной стоимости пользования полезными площадями.

Обращаясь ООО "АРЕС" ссылалось на то, что ответчик без достаточных к тому оснований передал в аренду общее имущество всех собственников здания, а также получал арендную плату, которая является неосновательным обогащением ответчика, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя требования, суды исходили из следующего.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В абзаце 3 пункта 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", подлежащего применению в силу части 1 статьи 3 Федерального конституционного закона от 04 июня 2014 года N 8-ФКЗ "О внесении изменений в Федеральный конституционный закон "Об арбитражных судах в Российской Федерации" и статьи 2 Федерального конституционного закона "О Верховном Суде Российской Федерации", разъяснено, что при рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо учитывать, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы.

Поэтому, в соответствии с частью 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статьи 249 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

К общему имуществу здания относятся помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (пункт 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания"), соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений.

В силу пункта 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. По решению собственников помещений может устанавливаться режим использования общего имущества.

В качестве особенностей режима, в частности, может быть установлено участие собственников помещений в расходах по содержанию технического и иного имущества спорного здания (пункт 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания").

Таким образом, порядок участия собственников в расходах на содержание общего имущества может быть установлен согласованным решением общего собрания всех собственников объектов недвижимого имущества, расположенных в данном здании.

В связи с отсутствием надлежащим образом оформленных договорных отношений между сторонами в отношении общего имущества, суды пришли к правильному выводу о том, что к отношениям сторон подлежат применению положения о неосновательном обогащении.

Согласно части 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Судами установлено, что объектом аренды ООО "Кимберли-Кларк" и ЗАО "Радиянт-ЭК" является в том числе общее имущество всех собственников помещений. Право требовать часть соответствующих доходов обусловлено наличием у ООО "АРЕС" в спорный период статуса участника общей долевой собственности.

Проверив расчет истца и установив, что ООО "АРЕС" просило взыскать с ответчика неосновательное обогащение только в сумме полученных денежных средств за сдачу в аренду общего имущества здания пропорционально доле в праве собственности истца на общее имущество здания на 11 и 12 этажах, суды пришли к верному выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения исковых требований в полном объеме.

Учитывая, что по условиям договоров аренды с ООО "Кимберли-Кларк" и ЗАО "Радиянт-ЭК" денежное обязательство по уплате арендных платежей выражено в иностранной валюте (долларах США), суд на основании пункта 2 статьи 317 ГК РФ и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 №54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» указал, что подлежащие взысканию с ответчика денежные суммы также должны быть выражены в иностранной валюте, оплата взыскиваемых сумм производится в рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы частного общества с ограниченной ответственностью «Лотте Еуроп Инвестмент Б.В.» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова