

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-22485

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.06.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) товарищества собственников недвижимости «Духовской-17» на решение Арбитражного суда города Москвы от 21.01.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.07.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.10.2020 по делу № А40-51746/2019,

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников недвижимости «Духовской-17» (далее – Товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к обществу с ограниченной ответственностью «Лофты для лучшей жизни» (далее – Общество) о взыскании 980 709 рублей 44 копеек неосновательного обогащения, составляющего долю оплаченных истцом штрафов за неправомерное изменение технико-экономических показателей объекта и 145 328 рублей 24 копеек неосновательного обогащения, составляющего целевые взносы на проведение мероприятий по легализации строений комплекса в соответствии с протоколом от 16.11.2017 ГЗК № 36.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 21.01.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда

от 08.07.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.10.2020, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель настаивает, что согласно предписаниям, оформленным протоколом от 16.11.2017 № 36, на всех собственником помещений были наложены штрафные санкции, в связи с чем Общество обязано было уплатить свою долю.

По мнению Товарищества, суды пришли к ошибочному выводу, что право собственности Общества было зарегистрировано после выявления увеличения площади здания, расположенного по адресу Духовской пер. 17.

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, материалы истребованного дела, 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, в целях выполнения предписаний, оформленных протоколом от 16.11.2017 № 36 заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы, Товариществом, действующим от имени и в интересах собственников нежилых помещений в строениях, расположенных по адресу: г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 16, были проведены работы по разработке архитектурно-градостроительного решения объектов капитального строительства (АГР); согласованию с Москомархитектурой решения объектов капитального строительства 1АГР.

В обоснование требований Товарищество указало, что им получено согласование Москомархитектуры, проведена строительно-техническая экспертиза объектов, проведены работы по приведению строений комплекса в соответствие с нормами пожарной безопасности.

Также истец обратил внимание, что им были выполнены работы по проектированию систем автоматической пожарной сигнализации (АУПС), оповещения и эвакуации людей при пожаре в местах (помещениях) общего пользования (МОП), служебных и технических помещениях.

Все указанные работы и услуги оказывались за счет средств иных собственников помещений в строениях комплекса, которые привлекались Товариществом на основании решения собрания собственников помещений.

Функции управления истец осуществляет на основании договоров управления, заключенных с собственниками и правообладателями помещений.

Департамент городского имущества города Москвы направил правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 1, 2, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 16 претензию с предложением уплатить штраф за неправомерное изменение технико-экономических показателей объекта в размере 143 655 921 рубль 55 копеек.

По расчетам истца доля штрафа, подлежащая уплате ответчиком, составляет 6 526 106 рублей 11 копеек, из которых 980 709 рублей 44 копейки не оплачены.

Товарищество также указало, что понесло расходы в виде целевых взносов на проведение мероприятий по легализации строений комплекса.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, проанализировав договор аренды от 11.10.2018 № М-05-053196, руководствуясь статьями 271, 552, 1102, 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), суды отказали в удовлетворении требований, придя к выводам о том, что на стороне Общества не возникло неосновательного обогащения, так как согласно приложения № 3 к названному договору аренды, в него вступил только Тимакин Борис Ефимович.

Судами отмечено, что доказательств нарушения ответчиком условий договора от 11.10.2018 № М-05-053196 в материалы дела не представлено.

При этом в ходе рассмотрения спора было установлено, что согласно акту проверки Госинспекции по недвижимости от 14.08.2014 № 9006751 выявлено увеличение площади здания Духовской пер. д. 17 с 7708,4 кв. м до 9906 кв. м.; согласно акту повторной проверки от 28.07.2018 № 9006751 увеличение площади здания подтверждено.

В то же время право собственности ответчика в отношении помещений с кадастровыми номерами 77:05:0001012:8337 и 77:05:0001012:8338 зарегистрировано только 25.08.2016 на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 13.10.2015 по делу № А40-112958/2015, то есть после выявления увеличения площади.

Кроме того, в силу статьи 271, пункта 1 статьи 552 Гражданского кодекса, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснения, изложенных в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» в связи с приобретением права собственности на помещение у ответчика возникло право пользования земельным участком на условиях договора аренды от 31.10.2001 № М-05-2 017716 вне зависимости от фактического оформления договора с арендодателем.

Данный договор не предусматривает выплату каких-либо штрафных санкций за изменение технико-экономических показателей объектов недвижимости.

Пункт 6 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает возможность одного из арендаторов обратиться в уполномоченный орган самостоятельно, в этом случае уполномочены орган предлагает остальным потенциальным арендаторам заключение договора, в

случае их отказа обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора с множественностью лиц на стороне арендатора (п.6-8 ст. 39.20 ЗК РФ).

Однако, ни Департамент, ни лицо, с которым заключен договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 11.10.2018 №М-05-053196 – Тимакин Б.Е., не обращались в суд с иском об обязанности ответчика присоединиться к указанному договору аренды. Доказательств того, что Общество является стороной по данному договору аренды, не имеется.

Кроме того, судами отмечено, что согласно представленному истцом платежном поручению, Товарищество внесло денежные средства за Тимакина Б.Е., однако доказательств того, что указанные денежные средства были внесены во исполнение обязательств ответчика или за него, не представлено.

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 «Духовской-17» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова