



Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск
09 июля 2015 года

Дело № А26-1464/2015

Резолютивная часть решения объявлена 08 июля 2015 года.

Полный текст решения изготовлен 09 июля 2015 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Погорелов В.А.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Авксентьевой
Н.В.,
рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску Товарищества
собственников жилья "Ключевая 16"
к Администрации Петрозаводского городского округа
о о взыскании 13 936 руб. 20 коп.
третье лицо: открытое акционерное общество "МегаФон"
при участии представителей:
истца, Товарищества собственников жилья "Ключевая 16", - Михайловой В.В.,
доверенность от 07.08.2014 года
ответчика, Администрации Петрозаводского городского округа, - не явился
третьего лица, открытого акционерного общества "МегаФон", - не явился

установил:

Товарищество собственников жилья "Ключевая 16", адрес: Республика
Карелия, город Петрозаводск, улица Ключевая, дом 16, квартира 65 (далее – истец)
обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к Администрации
Петрозаводского городского округа, адрес: Республика Карелия, город
Петрозаводск, улица Ленина, дом 2 (далее – ответчик) о взыскании 13 936 руб. 20
коп.

Исковые требования обоснованы ссылками на статью 303 Гражданского
кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель истца поддержала заявленные
требования по мотивам, изложенным в исковом заявлении. Пояснила, что ответчик
незаконно передал в аренду имущество, принадлежащее собственникам
помещений в жилом доме. Полагает, что ответчик незаконно получал доходы в
виде арендной платы от сдачи соответствующего имущества в аренду.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о времени и месте
рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Суд, в соответствии с частями 3, 5 статьи 156 АПК РФ, рассмотрел дело в
отсутствии представителя ответчика и третьего лица.

Заслушав пояснения представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

В многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: город Петрозаводск, улица Ключевая, дом 16 создано Товарищество собственников жилья «Ключевая 16».

В соответствии с пунктом 8.1.6 Устава ТСЖ «Ключевая 16» обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

Между ответчиком и ОАО «Мегафон» был заключён договор аренды муниципального имущества города Петрозаводска № 279 от 18.09.2013 года. Объектом аренды являлось помещение общей площадью 4 квадратных метра на 14 этаже многоквартирного жилого дома № 16 по улице Ключевой в городе Петрозаводске. Во исполнении обязательств по указанному договору ОАО «Мегафон» в 2012-2014 годах уплатило ответчику арендные платежи в общей сумме 13936 рублей 20 копеек.

Вступившим в законную силу решением Петрозаводского городского суда от 05.09.2014 года признано отсутствующими право муниципальной собственности, зарегистрированное за Администрацией Петрозаводского городского округа, на помещение общей площадью 4 квадратных метра на 14 этаже многоквартирного жилого дома № 16 по улице Ключевой в городе Петрозаводске.

В силу [статьи 608](#) Гражданского кодекса Российской Федерации правом передавать вещь в аренду обладает ее собственник или лицо, уполномоченное законом либо собственником. Причем арендодатель должен обладать правом собственности не в момент заключения договора, а в момент передачи вещи арендатору ([абзаца 1, 2 пункта 10](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды").

В соответствии со [статьей 303](#) Гражданского кодекса РФ собственник вправе потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Согласно [пункта 12](#) Постановления Пленума ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 года при рассмотрении споров по искам собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, о взыскании стоимости пользования этим имуществом за период его нахождения в незаконном владении судам необходимо учитывать, что они подлежат разрешению в соответствии с положениями [статьи 303](#) Гражданского кодекса РФ.

Согласно [части 1 статьи 16](#) Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и [части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с

элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Таким образом, Администрация в силу пункта 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации не вправе была единолично распоряжаться общим имуществом собственников дома, в связи с чем ТСЖ обоснованно от имени собственников помещений в многоквартирном доме на основании статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации предъявило требования к Администрации о взыскании полученной ответчиком арендной платы за пользование Обществом спорными нежилым.

При таких обстоятельствах исковые требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Судебные издержки, в соответствии со статьями 106, 110 АПК РФ, суд относит на ответчика.

Руководствуясь статьями 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Исковые требования удовлетворить.
2. Взыскать с Администрации Петрозаводского городского округа (ОГРН: 1021000538481, ИНН: 1001040505) в пользу Товарищества собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) неосновательное обогащение в сумме 13936 рублей 20 копеек, 2000 рублей в возмещение расходов по госпошлине и 5000 рублей в возмещение расходов по оплате услуг представителя.
3. Решение может быть обжаловано:
 - в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект 65);
 - в кассационном порядке в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в Арбитражный суд Северо-Западного округа (190000, г.Санкт-Петербург, ул. Якубовича,4) при условии, что данное решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Республики Карелия.

Судья

Погорелов В.А.