



## 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

Дело № А26-4457/2014

02 ноября 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 30 октября 2014 года.

Полный текст решения изготовлен 02 ноября 2014 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Дружинина С.И.,  
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 взыскании 41 033 руб. 82 коп.

третье лицо: общество с ограниченной ответственностью "Карельская  
телекомпания "Ника" (ОГРН: 1021000528306, ИНН: 1001022295; место  
нахождения: 185011, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Лыжная, 6;  
привлечено к участию в деле определением от 23.06.2014; далее – третье лицо,  
Общество)

при участии представителей:

истца, товарищества собственников жилья "Ключевая 16", - председателя  
Правления ТСЖ Миняйло Е.Б., Балашовой Л.Г. по доверенности от 17.09.2013;  
ответчика, Администрации Петрозаводского городского округа, и третьего лица,  
общества с ограниченной ответственностью "Карельская телекомпания "Ника", -  
не явились, извещены;

установил: товарищество собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН:  
1091001009098, ИНН: 1001019905; место нахождения: 185033, Республика  
Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ключевая, 16; далее – истец, ТСЖ) обратилось в  
Арбитражный суд Республики Карелия с иском к Администрации Петрозаводского  
городского округа (ОГРН: 1021000538481, ИНН: 1001040505; место нахождения:  
185910; г.Петрозаводск, пр.Ленина, д.2; далее – ответчик, Администрация) о  
взыскании 41 033 руб. 82 коп. – неосновательного обогащения, возникшего  
вследствие распоряжения не принадлежащими ответчику нежилыми помещениями,  
расположенными по адресу: г. Петрозаводск, ул. Ключевая, д.16, общей площадью  
12,9 кв.м. и земельным участком, за период с 01.04.1993 по 01.07.2013.

Исковые требования обоснованы статьями 1102, 1105 Гражданского кодекса  
Российской Федерации.

Представители истца в судебном заседании заявили ходатайство об  
изменении оснований исковых требований и увеличении размера исковых  
требований, просили принять к рассмотрению требования в соответствии со  
статьей 303 Гражданского кодекса Российской Федерации о взыскании с ответчика  
доходов, полученных от сдачи в аренду нежилых помещений и платы за  
пользование земельным участком, являющихся общей долевой собственностью

собственников помещений в многоквартирном доме за период с 01.04.1993 по 01.07.2013 в размере 51 021 руб. 99 коп., указав, что начиная с момента приватизации первой квартиры в многоквартирном доме № 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске на спорные нежилые помещения возникло право общей долевой собственности, о чём должен был знать ответчик, соответственно его действия по распоряжению имуществом являются недобросовестными; представили доказательства вручения указанного ходатайства ответчику и третьему лицу; возражали против заявления Администрации о применении срока исковой давности, поскольку ТСЖ не является собственником имущества, полномочиями по защите прав собственников наделяется последними на основании решения общего собрания собственников от 17.03.2013, соответственно право на обращение с иском в суд у ТСЖ возникло с названной даты; кроме того указали, что факт получения Администрацией арендных платежей от третьего лица стал известен только в рамках рассмотрения дела №А26-1863/2013; решением от 10.06.2013 суд признал право общей долевой собственности на спорные нежилые помещения, в связи с чем, по мнению истца, срок исковой давности должен исчисляться с 10.06.2013.

Ответчик и третье лицо, надлежаще извещённые о дате и времени судебного заседания, явку представителей не обеспечили, в соответствии с частями 3 и 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело в отсутствие представителей ответчика и третьего лица.

Ответчик против требований возражал по доводам, изложенным в письменном отзыве на иск, заявив о пропуске истцом срока исковой давности, который, по мнению ответчика, следует исчислять с даты регистрации ТСЖ в качестве юридического лица; к настоящему судебному заседанию представил документы, истребованные судом, а также сведения (л.д. 104 т.1) о том, что третье лицо за пользование нежилыми помещениями перечислило арендную плату по договору аренды №497 от 12.08.1993 за период с 01.01.1994 по 31.01.1996 в размере 1 275 руб. 28 коп. (вкл. НДС), с 01.02.1996 по 31.12.2001 – в размере 9889 руб. 73 коп. (вкл. НДС), с 01.01.2002 по 30.09.2004 – в размере 4 617 руб. 36 коп. (вкл. НДС) и по договору аренды №341 от 26.11.2004 за период с 01.10.2004 по 30.06.2013 в размере 32 913 руб. 66 коп. (без НДС).

Третье лицо в отзыве на иск подтвердило факт наличия арендных отношений с Администрацией на основании договора аренды №497 с 12.08.1993 и на основании договора аренды №341 от 26.11.2004; в связи с истечением срока хранения платёжных документов за период с 1993 года по 2003 год представить их в копии не представилось возможным, вместе с тем третье лицо представило реестры произведённых обществом платежей в спорный период времени, а также указало, что Общество считало все заключённые с ответчиком договоры аренды действующими, в связи с чем исполняло обязанности арендатора по оплате арендной платы.

Администрация и Общество возражений относительно ходатайства истца об изменении оснований исковых требований и увеличении размера исковых требований не представили.

В соответствии со статьёй 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд удовлетворил указанное ходатайство истца, принял к рассмотрению требования в соответствии со статьёй 303 Гражданского кодекса Российской Федерации о взыскании с ответчика доходов, полученных от сдачи в аренду нежилых помещений и платы за пользование земельным участком,

являющихся общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме за период с 01.04.1993 по 01.07.2013 в размере 51 021 руб. 99 коп.

В силу статей 41, 65-68, 81 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд приобщил к материалам дела представленные истцом документы.

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

Вступившим в законную силу 11.07.2013 решением Арбитражного суда Республики Карелия от 10.06.2013 по делу №А26-1863/2013 (л.д. 21-23 т.1) удовлетворены требования ТСЖ, суд признал право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по ул. Ключевая, 16 в г. Петрозаводске на помещения, расположенные в подвале данного дома, общей площадью 12,9 кв.м, поименованные в экспликации площадей технического паспорта как «аппаратная» .

Названным решением также установлено, что первая квартира в доме 16 по ул. Ключевая приватизирована 03 сентября 1992 года, что подтверждено сведениями о регистрации права собственности на квартиру №49; на момент приватизации спорные нежилые помещения являлись частью подвала дома и не были предназначены для самостоятельного использования; согласно сведениям, содержащимся в техническом паспорте впервые в качестве самостоятельных спорные помещения были поставлены на технический учёт в 2000 году и уже после этого поименованы как аппаратная; фактически в качестве самостоятельного помещения использовалось с 01 июля 1993 года на основании договора на аренду муниципального имущества города Петрозаводска от 12.08.93 №497; право муниципальной собственности на помещения не зарегистрировано, в связи с чем суд пришёл к выводу, что режим общей долевой собственности на спорные нежилые помещения дома возник 03 сентября 1992 года.

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда по ранее рассмотренному делу №А26-1863/2013, не доказываются вновь при рассмотрении настоящего дела.

Ссылаясь на наличие права общей долевой собственности в отношении спорных нежилых помещений с 03 сентября 1992 года, но в тоже время распоряжение ими Администрацией от имени муниципального образования, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме №16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске, оформленного протоколом заочного голосования от 17.03.2013, наделившего ТСЖ правом от имени и в интересах собственников по взысканию сумм неосновательного обогащения с Администрации Петрозаводского городского округа, истец обратился с настоящим иском в суд.

Как установлено судом, Администрация передала Обществу в пользование нежилые помещения общей площадью 12,9 кв.м., расположенные по адресу: г. Петрозаводск, ул. Ключевая, 16 для использования под головную станцию кабельного телевидения на основании договора аренды от 12.08.1993 №497 (л.д. 14-16 т.2) на период с 01.07.1993 по 01.10.2004 (соглашение о расторжении договора №497 и акт передачи имущества от арендатора Администрации на л.д. 12-13 т.2) и на основании договора аренды от 26.11.2004 №341 (л.д. 118-122 т.1) на период с 01.10.2004 по 01.07.2013 (соглашение о расторжении договора №341 и акт передачи имущества от арендатора к Администрации на л.д. 123, 124 т.1).

За указанный период арендатор уплатил Администрации арендную плату в размере 48 696 руб. 03 коп.

Кроме того, на основании дополнительного соглашения от 28.02.2007 №10435 (л.д. 19 т.1) к договору аренды от 26.11.2004 №341, Общество уплатило Администрации плату за пользование земельным участком, установленной соразмерно площади занимаемых помещений, равной 2 325 руб. 96 коп. за период с 05.03.2007 по 01.02.2013.

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"). Согласно абзацу 3 пункта 12 указанного Постановления, если арендатору будет передано имущество, на которое у арендодателя не было права собственности, собственник имущества вправе потребовать оплатить пользование имуществом, находившимся в незаконном владении, на основании статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данное требование может быть предъявлено к лицу, незаконно передавшему вещь в аренду, а также к арендатору, если он знал об отсутствии у арендодателя соответствующего права (абзацы 4, 5 пункта 12 Постановления Пленума Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды").

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 нежилыми помещениями и земельным участком.

Вместе с тем, суд считает, что требования ТСЖ предъявлены с пропуском срока исковой давности, что в силу пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Из содержания статей 196, 197 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено; общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Согласно пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, подлежащей применению к спорным правоотношениям, которые возникли до 01.09.2013) течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права; при этом не имеет значение то, кто обратился за судебной защитой: само лицо, право которого нарушено, либо в его интересах другие лица в случаях, когда закон предоставляет им право на такое обращение (пункт 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.11.2001 N 15, Пленума ВАС РФ от 15.11.2001 N 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности").

О нарушении своих прав по распоряжению имуществом, находящимся в долевой собственности, собственники должны были узнать с момента передачи Администрацией спорных нежилых помещений в пользование Обществу, а земельным участком – с момента вступления в законную силу Жилищного кодекса Российской Федерации, установившего долевую собственность на земельные участки, расположенные под многоквартирными жилыми домами, равно как и Администрация в силу названных норм права должна была знать о незаконности своих действий по распоряжению спорным имуществом. При этом являясь в силу закона участниками долевой собственности, собственники помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Вместе с тем, собственники лишь 17.03.2013 приняли решение о наделении ТСЖ полномочиями обратиться в суд с рассматриваемыми требованиями, соответственно, ТСЖ от имени и в защиту прав собственников помещений в многоквартирном доме обратилось с иском в суд 06.06.2014, как следствие, суд считает истекшим срок исковой давности в отношении требований, предъявленных за период до 06.06.2011, в связи с чем отказывает в удовлетворении исковых требований в данной части.

Учитывая изложенное, суд отклоняет довод Администрации о том, что срок исковой давности следует исчислять с момента регистрации ТСЖ в качестве юридического лица, поскольку ТСЖ действует в настоящем случае не от своего имени, а от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Также суд отклоняет довод ТСЖ о том, что срок исковой давности следует исчислять с момента принятия судом решения по делу №А26-1863/2013 (л.д. 82-83 т.1), поскольку о нарушении своих прав собственники должны были узнать с момента передачи имущества в аренду Обществу; право общей долевой собственности в настоящем случае возникло в силу закона (статья 244 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункт 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания"), а не на основании названного судебного акта.

При этом истец также не учитывает, что обязательным решением суда становится с момента его вступления в законную силу, а не с момента принятия (статья 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), также преюдициальное значение могут иметь обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда (часть 2 статьи 69 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации), однако ошибочный довод истца о том, что о нарушении своих прав ему стало известно с момента принятия судом решения по делу №А26-1863/2013 не влияет на вывод суда о пропуске срока исковой давности в части требований.

Руководствуясь частями 1 и 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств; при этом, суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

В соответствии с названными нормами права, оценив представленные в материалы дела доказательства, учитывая фактические обстоятельства, установленные судом, суд удовлетворяет требования истца частично за период с 06.06.2011 по июль 2013 года, что по расчёту суда составляет 5 405 руб., в остальной части иск не подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате госпошлины суд относит на стороны пропорционально удовлетворённым требованиям, а также в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации суд возвращает истцу из федерального бюджета излишне уплаченную госпошлину.

Руководствуясь статьями 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Карелия

#### Р Е Ш И Л:

1. Иск удовлетворить частично. Взыскать с Администрации Петрозаводского городского округа (ОГРН: 1021000538481, ИНН: 1001040505) в пользу товарищества собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) 5 405 руб. доходов от незаконного владения имуществом, а также 216 руб. 20 коп. расходов по оплате госпошлины. В остальной части требований отказать.
2. Возвратить товариществу собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) из федерального бюджета излишне уплаченную платежным поручением №15 от 30.01.2014 госпошлину в сумме 1 959 руб. 13 коп.
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.

Судья

Дружинина С.И.