

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Кронштадтский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Савина В.В.
при секретаре Амосовой К.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Бербеги Лидии Викторовны на решение Мирowego судьи Судебного участка № 109 Санкт-Петербурга Проскурниковой С.М. от 02 февраля 2017 года по гражданскому делу № 2-2/2017-109 по иску Бербеги Лидии Викторовны к ООО «Жилкомсервис Кронштадтского района» о взыскании денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Бербега Л.В. обратилась к Мировому судье Судебного участка №109 по Санкт-Петербургу с иском к ООО «ЖКС Кронштадтского района» о взыскании денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 8500 рублей. В ходе рассмотрения дела по существу, в порядке статьи 39 ГПК Российской Федерации уточнила исковые требования и просила взыскать в свою пользу 9750 рублей.

Решением Мирowego судьи Судебного участка № 109 Санкт-Петербурга от 02.02.2017 года в удовлетворении исковых требований Бербега Л.В. отказано в полном объеме.

В апелляционной жалобе Бербега Л.В. просит решение от 02.02.2017 года отменить, ссылаясь на его незаконность и необоснованность, вынести новое решение, которым удовлетворить требования истца.

Истец Бербега Л.В. в судебное заседание не явилась, извещена судом надлежащим образом, направила в суд своего представителя.

Представитель истца Бербега В.А., действующий на основании доверенности, в судебное заседание не явился, извещен судом надлежащим образом.

Представитель ответчика Давыденко М.А., действующая на основании доверенности в судебное заседание явилась, представила суду отзыв, в котором просила апелляционную жалобу оставить без удовлетворения, а решение без изменений.

Исходя из положений статьи 167 ГПК Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца и его представителя.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции приходит к следующему.

Истец является собственником квартиры, расположенное по адресу: г. Кронштадт, ул. Зосимова, д.4, кв.77.

Управляющей компанией многоквартирного дома, где расположен квартира истицы является ООО «ЖКС Кронштадтского района».

Между ответчиком ООО «ЖКС Кронштадтского района» и сотовыми операторами ПАО «ВымпелКом» и ПАО «Санкт-Петербург Телеком» были заключены договоры от 01.06.2013 года и от 01.02.2012 года соответственно. Согласно указанным договорам на крыше многоквартирного дома, где проживает истица, было установлено оборудование и антенно-фидерные устройства базовой станции радиотелефонной связи.

Истец, считая, что её права были нарушены в связи с отсутствием у ответчика полномочий на распоряжение общедомовым имуществом – крышей многоквартирного дома, обратилась в Кронштадтский районный суд Санкт-Петербурга с иском к ПАО «ВымпелКом» и ПАО «Санкт-Петербург Телеком», в котором просила устранить нарушения прав собственника (произвести демонтаж оборудования). Решениями Кронштадтского районного суда Санкт-Петербурга от 02.11.2015 года требования Бербеги Л.В. были удовлетворены в полном объеме.

Ссылаясь на указанное, а также на то, что ответчиком были заключены договоры аренды части общего имущества многоквартирного дома в нарушение её законных прав, получен доход или должен был быть получен от сдачи имущества в аренду, в её пользу подлежит взысканию денежные средства, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований ссылаясь, что истец не доказала возникшие у нее убытки в результате действий ответчика по заключению договоров аренды общедомового имущества многоквартирного дома без согласия истца, а также не представила доказательств, подтверждающих обогащение ответчика.

Суд апелляционной инстанции не может согласиться с такими выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

Доводы истца по апелляционной жалобе о том, что в настоящее время на ООО «ЖКС Кронштадтского района» лежит обязанность компенсировать собственнику стоимость пользования имуществом многоквартирного дома, принимаются судом апелляционной инстанции в связи со следующим.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 36 ЖК Российской Федерации и пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года №491 (далее - Правила), в состав общего имущества многоквартирного дома включаются, в том числе, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Судом первой инстанции установлено и не оспаривалось сторонами, что по договорам аренды, заключенным с ответчиком, ПАО «ВымпелКом» и ПАО «Санкт-Петербург Телеком» осуществляло владение и пользование общедомовым имуществом многоквартирного дома – крышей.

Защита прав собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, осуществляется в соответствии с положениями статьи 303 ГК Российской Федерации, являющимися специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом.

В силу указанной нормы права собственник вправе потребовать от лица, которое знало или должно было, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которое 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.

Приведенная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению как в случае истребования имущества в судебном порядке, так и в случае добровольного возврата имущества во внесудебном порядке невладельцу собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь. Собственник вещи, которая была сдана в аренду неуправомоченным лицом, вправе на основании статьи 303 ГК Российской Федерации предъявить иск к арендодателю, который, заключая договор аренды, знал об отсутствии у него правомочий на сдачу вещи в аренду.

В соответствии со статьей 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Таким образом, по смыслу названной статьи арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору.

Однако, положения статьи 608 ГК Российской Федерации не означают, что в ходе рассмотрения споров, связанных с нарушением арендатором своих обязательств по договору аренды, арендодатель обязан доказать наличие у него права собственности на имущество, переданное в аренду.

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 необходимо учитывать, что они подлежат разрешению в соответствии с положениями статьи 303 ГК Российской Федерации, которые являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и в силу статьи 1103 ГК Российской Федерации имеют приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения (статья 1102, пункт 2 статьи 1105 ГК РФ). Указанная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению как в случае истребования имущества в судебном порядке, так и в случае

добровольного возврата имущества во внесудебном порядке невладельцу собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.

В связи с изложенным собственник вещи, которая была сдана в аренду неуправомоченным лицом, при возврате ее из незаконного владения вправе на основании статьи 303 ГК РФ предъявить иск к лицу; которое заключило договор аренды, не обладая правом собственности на эту вещь и не будучи управомоченным законом или собственником сдавать ее в аренду, и получало платежи за пользование ею от арендатора, о взыскании всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь, при условии, что оно при заключении договора аренды действовало недобросовестно, то есть знало или должно было знать об отсутствии правомочий на сдачу вещи в аренду. От добросовестного арендодателя собственник вправе потребовать возврата или возмещения всех доходов, которые тот извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.04.2015 года договор, заключенный между ООО «ЖКС Кронштадтского района» и ПАО «Санкт-Петербург Телеком» от 01.02.2012 года на размещение оборудования связи признан недействительным (л.д.126). Применены последствия недействительности сделки, обязав ПАО «Санкт-Петербург Телеком» освободить крышу многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Кронштадт, ул. Зосимова, д.4 от оборудования и антенно-фидерных устройств базовой станции сотовой радиотелефонной связи.

Таким образом, исковые требования Бербега Л.В. обоснованы по праву, так как ответчик не имел право сдавать часть общедомового имущества многоквартирного дома в аренду. Однако, относительно заявленных требований по размеру суд апелляционной инстанции считает необходимым отметить следующее.

Судом апелляционной инстанции критически оцениваются доводы ответчика о том, что доходы, полученные от сдачи имущества многоквартирного дома были израсходованы на нужды многоквартирного дома.

Как следует из материалов дела, ответчиком в суд первой инстанции был представлен отчет о целевом расходовании денежных средств (л.д.96-101). Однако, суд апелляционной инстанции не может принять соответствующий отчет, так как в материалах дела имеется отчет за 2015 года, где отражены начисления собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (л.д.23-29), подписанный генеральным директором ООО «ЖКС Кронштадтского района». Согласно представленному отчету сумма поступивших денежных средств от использования общего имущества составляет 0 рублей, сумма прочих поступлений также составляет 0 рублей (л.д.25). Таким образом, доводы ответчика о том, что денежные средства полученные по договорам аренды были расходованы на нужды многоквартирного дома судом апелляционной инстанции приняты не могут быть.

В связи с изложенным суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что в пользу истца должны быть взысканы денежные средства, полученные ответчиком от неправомерных действий в виде сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома, которые ответчик получил или должен был получить пропорционально принадлежащей истце доле.

Суд апелляционной инстанции соглашается с доводами истицы о принадлежащей ей доле в праве общей собственности в многоквартирном доме. Исходя из площади квартиры, принадлежащей истце в собственности, доля её права в праве общей собственности общего имущества многоквартирного дома составляет 0,5% (53 кв.м./10823,9 кв.м.).

Материалами дела подтверждено, что согласно договору аренды от 01.02.2012 года и дополнительного соглашения от 25.12.2012 года №1 ежемесячная плата по договору аренды составляет 20 000 рублей (л.д.149); согласно договору от 01.06.2013 года №199145 плата по договору аренды составляет 22 000 рублей.

Исходя из того, что ПАО «ВымпелКом» произвело демонтаж оборудования 01.03.2016 года (л.д.59), суд апелляционной инстанции считает дату 01.03.2016 года датой фактического расторжения договора аренды, а ПАО «Санкт-Петербург Телеком» произвело демонтаж оборудования 20.11.2015 года, что также является фактической датой расторжения договора аренды.

Судом апелляционной инстанции принимается во внимание заявление ответчика о применении срока исковой давности (л.д.136), учитывая которое суд отмечает следующее.

Истец обратился в суд с иском 07.09.2016 года и просил суд взыскать в свою пользу денежные средства за период с 01.02.2012 года по 13.10.2016 года и за период с 01.06.2013 года по 13.10.2016 года.

В соответствии со статьей 195 ГК Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Согласно пункту 1 статьи 196 ГК Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 199 ГК Российской Федерации требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Как указано в пункте 2 статьи 199 ГК Российской Федерации, истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 200 ГК Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Учитывая вышеизложенное суд апелляционной инстанции считает, что

спорным периодом, за который ответчик получил денежные средства от сдачи общедомового имущества в аренду является с 07.09.2013 года по 01.03.2016 года и с 07.09.2013 года по 20.11.2015 года.

Исходя из ежемесячной оплаты по договору аренды, заключенного между ответчиком и ПАО «Санкт-Петербург Телеком» от 01.02.2012 года в размере 20 000 рублей в пользу истца, учитывая долю истицы в праве общей собственности, подлежит взысканию сумма за период с 07.09.2013 года по 20.11.2015 года в размере 2640 рублей $((20\ 000 * 26 \text{ месяцев}) + ((20\ 000 / 30 \text{ дней}) * 12 \text{ дней}))$.

Исходя из ежемесячной оплаты по договору аренды, заключенного между ответчиком и ПАО «ВымпелКом» от 01.06.2013 года в размере 22 000 рублей в пользу истца, учитывая долю истицы в праве общей собственности, подлежит взысканию сумма за период с 07.09.2013 года по 01.03.2016 года в размере 3270 рублей 66 копеек $((22\ 000 * 29 \text{ месяцев}) + ((22\ 000 / 30 \text{ дней}) * 22 \text{ дня}))$.

Таким образом, учитывая долю истицы в праве общей собственности многоквартирного дома, сумму прибыли, полученной ответчиком от сдачи имущества в аренду, период аренды, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о взыскании в пользу истицы 5910 рублей 67 копеек.

Вместе с тем, заслуживают внимания доводы стороны истца, приведенные в суде первой инстанции о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

Учитывая, что судом апелляционной инстанции установлено, что истица имеет право на часть денежных средств, полученных ответчиком от неправомерной сдачи общедомового имущества в аренду, требование о взыскании 200 рублей в виде процентов за пользование чужими денежными средствами, также подлежат удовлетворению.

Относительно требований истца о взыскании расходов на представителя в размере 5000 рублей, суд апелляционной инстанции считает требования подлежащими удовлетворению в связи со следующим.

В соответствии со статьей 98 ГПК Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В связи с рассмотрением данного дела, на основании части 1 статьи 100 ГПК Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по её письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истица, во исполнение договора на оказание юридических услуг от 01.07.2016 года, заключенного для целей оказания юридической помощи в

рамках настоящего дела передала обусловленную договором сумму в размере 5000 рублей.

С учетом характера и уровня сложности спора, требований разумности и справедливости, суд присуждает к возмещению расходы истца на оплату юридических услуг в размере 5000 рублей.

Также в соответствии со статьей 98 ГПК Российской Федерации с ответчика ООО «ЖКС Кронштадтского района» подлежит взыскать в пользу истца государственную пошлину в размере 400 рублей.

При таких обстоятельства, поскольку вывод суда об отказе в удовлетворении исковых требований не соответствует нормам действующего законодательства, то имеются основания для отмены решения.

Исходя из положений статьи 328 ГПК РФ, учитывая, что все имеющие значение для дела обстоятельства установлены на основании имеющихся в деле доказательств, суд апелляционной инстанции полагает возможным принять новое решение по делу о частичном удовлетворении исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 328 ГПК РФ, суд апелляционной инстанции

ОПРЕДЕЛИЛ:

Решение Мирового судьи Судебного участка № 109 Санкт-Петербурга Прокурниковой С.М. от 02 февраля 2017 года – отменить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис Кронштадтского района» в пользу Бербега Лидии Викторовны денежные средства за период с 07.09.2013 года по 20.11.2015 года в размере 2640 рублей, за период с 07.09.2013 года по 01.03.2016 года в размере 3270 рублей 66 копеек, а всего взыскать 5910 рублей 67 копеек.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис Кронштадтского района» в пользу Бербега Лидии Викторовны проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 200 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис Кронштадтского района» в пользу Бербега Лидии Викторовны судебные расходы в размере 5000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис Кронштадтского района» в пользу Бербега Лидии Викторовны расходы по оплате государственной пошлины в размере 400 рублей.

Председательствующий



В.В. Савин

