# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; http://omsk.arbitr.ru, http://my.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации**

# Р Е Ш Е Н И Е

город Омск
03 июня 2024 года

№ дела
А46-21716/2023

Резолютивная часть решения объявлена 20 мая 2024 года
Решение изготовлено в полном объеме 03 июня 2024 года

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Малявиной Е.Д. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Паничкиной М.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ваш дом» (ИНН 5505207334, ОГРН 1095543041747) к индивидуальному предпринимателю [redacted] о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 80 000 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 1 913 руб. 42 коп., а также процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных до момента фактической уплаты неосновательного обогащения,

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Администрации Ленинского административного округа города Омска (ИНН 5505012857, ОГРН 1035509001395),

при участии в судебном заседании:

от истца – Шашковой И.В. по доверенности, паспорт, диплом,

от ответчика – Козловской А.И. по доверенности, паспорт, диплом,

от третьего лица – Шпак А.А. по доверенности, удостоверение, диплом,

**У С Т А Н О В И Л :**

общество с ограниченной ответственностью «Ваш дом» (далее – ООО «Ваш дом») обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю [redacted] (далее – [redacted].) о взыскании суммы неосновательного обогащения за период с 01.04.2023 по 28.07.2023 в размере 80 000 руб., процентов за пользование чужими средствами по состоянию на 15.11.2023 в размере 1 913 руб. 42 коп., за период с 16.11.2023 по день вынесения судом решения, а также за период со дня, следующего за днем вынесения судом решения, по день фактической уплаты долга истцу, исчисленных из расчета ключевой ставки, установленной Банком России на этот период.

В обоснование исковых требований указано, что ответчиком в спорный период использовался земельный участок, принадлежащий собственникам помещений в многоквартирном доме № 10, расположенном по ул. Шакурова в г. Омске (далее – МКД), без правовых оснований, что привело к образованию неосновательного обогащения и процентов.

Определением Арбитражного суда Омской области от 29.12.2023 исковое заявление назначено к рассмотрению в порядке упрощённого производства на основании пункта 1 части 1 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Ответчик представил отзыв, в котором с требованиями истца не согласился, указав, что на общем собрании собственников не присутствовал, о соответствующем решении не знал, полагал, что нестационарный торговый объект (далее – НТО), за размещение

которого истец требует погасить сумму неосновательного обогащения, размещен им на законных основаниях, а именно на основании заключенного с Администрацией Ленинского административного округа города Омска (далее – Администрация) договора. Ответчик указал, что фактически земельный участок был поставлен на кадастровый учет только в июле 2023 года.

В материалы дела от [redacted]. поступило ходатайство о переходе к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

В возражениях ООО «Ваш дом» указало, что протокол общего собрания собственников помещений в МКД, которым установлен размер платы на 2023 год для НТО, расположенных на земельном участке, принадлежащем МКД, является действующим и не признан недействительным в судебном порядке. В части доводов ответчика о постановке на кадастровый учет спорного земельного участка истец пояснил, что в силу действующего законодательства право общей долевой собственности на земельный участок у собственников помещений в МКД возникает с момента государственного кадастрового учета земельного участка, то есть в настоящем случае с 27.12.2022.

В связи с необходимостью выяснения дополнительных обстоятельств и исследования дополнительных доказательств определением от 11.03.2024 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства. Указанным определением на основании статьи 51 АПК РФ суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Администрацию.

В судебном заседании 08.05.2024 Администрация представила отзыв, в котором разъяснила порядок размещения НТО на территории г. Омска, а также указало, что спорный НТО размещен на основании заключенного договора и в соответствии с заключением кадастрового инженера расположен на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, что соответствует порядку размещения НТО на территории г. Омска.

В порядке статьи 163 АПК РФ суд объявил перерыв в судебном заседании с целью дополнительного изучения материалов дела.

После перерыва судебное заседание продолжено 20.05.2024. В дополнениях к отзыву ответчик поддержал ранее изложенную в отзыве позицию, выразил несогласие с расчетом суммы неосновательного обогащения, указав, что установление размера на основании пожеланий собственников помещений в МКД является незаконным и не соразмерным. Ответчик полагал, что представленная истцом в материалы дела копия плана земельного участка является ненадлежащим доказательством, поскольку на обозрение суда не был представлен оригинал данного документа.

Представители сторон поддержали ранее изложенные позиции. Третье лицо явку своего представителя в судебное заседание после перерыва не обеспечило, извещено о времени и месте его проведения надлежащим образом. На основании части 3 статьи 156 АПК РФ суд рассмотрел дело в отсутствие представителя Администрации.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

На основании решения Центрального районного суда города Омска от 22.12.2021 по административному делу № 2а-3842/2021 по административному исковому заявлению Белова Сергея Васильевича, Микрюковой Людмилы Александровны к Администрации города Омска, Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска, Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, вступившему в законную силу 18.05.2022, был сформирован земельный участок под многоквартирным домом по адресу: г. Омск, ул. Шакурова, д. 10.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости данный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет 27.12.2022 с присвоением

кадастрового номера 55:36:170101:17142. Правообладателями являются собственники помещений в МКД (регистрационная запись № 55:36:170101:17142-55/092/2023-1 от 19.07.2023).

Решением собственников помещений МКД по вопросу № 10, оформленным протоколом № 1 от 09.03.2023, утверждена передача в возмездное пользование общего имущества МКД юридическим и физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям для размещения рекламы, информации, сооружений связи, информационно-телекоммуникационного и иного оборудования. ООО «Ваш дом» уполномочено заключать от имени собственников договоры, дополнительные соглашения о предоставлении в возмездное пользование общего имущества. Установлен размер платы на 2023 год для нестационарного торгового объекта, расположенного на земельном участке МКД - 20 000 руб. в месяц с 01.04.2023.

В результате обследования образованного земельного участка комиссией, в состав которой входили ООО «Ваш дом», мастер по эксплуатации и совет МКД, установлено расположение НТО, принадлежащего [redacted]., с подключением к электрическим сетям МКД. По результатам осмотра составлен акт обследования преддомовой территории по адресу: г. Омск, ул. Шакурова, д. 10, от 03.03.2023.

11.04.2023 и 12.05.2023 ООО «Ваш дом» в адрес [redacted]. направлен для подписания договор аренды земельного участка для размещения НТО.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 64410957004682 договор и копия протокола общего собрания собственников от 09.03.2023 получены [redacted]. 13.06.2023.

Со стороны [redacted]. договор аренды не подписан.

Как утверждает ООО «Ваш дом», ответчик пользовался земельным участком в течение 4-х месяцев (с 01.04.2023 по 28.07.2023) без внесения платы за размещение НТО на придомовой территории МКД.

По расчету истца, сумма, которую ответчик должен оплатить за спорный период, составляет 80 000 руб.

Решением собственников помещений МКД по вопросу № 11, оформленным протоколом № 3 от 31.07.2023, ООО «Ваш дом» поручено в случае отказа от заключения договора о предоставлении в возмездное пользование общего имущества и невнесения платы за использование земельного участка, взыскать в судебном порядке с [redacted] денежные средства.

Для урегулирования спора в досудебном порядке ООО «Ваш дом» направило в адрес [redacted] претензионное письмо от 21.08.2023 исх. 1303 с требованием о погашении образовавшейся суммы неосновательного обогащения, неудовлетворение которого ответчиком явилось основанием для обращения истца в суд с настоящим исковым заявлением.

Суд считает, что исковое заявление не подлежит удовлетворению на основании следующего.

Право на обращение в суд принадлежит лицам в случае нарушения либо оспаривания их прав и законных интересов (часть 1 статьи 4 АПК РФ).

Лицо, права которого нарушены, вправе применять способы защиты нарушенных прав, предусмотренные законом, в том числе, указанные в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 1102 ГК РФ 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), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 данного кодекса.

В силу пункта 2 статьи 1105 ГК РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно

возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Отсутствие договорных правоотношений между сторонами не исключает возмездности пользования земельным участком под принадлежащим ответчику на праве собственности имуществом и не освобождает его от обязанности произвести оплату за такое пользование. Поэтому правовым основанием для взыскания с фактических пользователей земельных участков неосновательно сбереженных ими денежных средств являются статья 1102 ГК РФ и статьи 35, 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.06.2010 № 241/10, от 15.07.2010 № 14547/09, от 15.11.2011 № 8251/11, от 17.12.2013 № 12790/13, определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2017 № 305-ЭС16-16728).

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пункта 1 статьи 246, пункта 1 статьи 290 ГК РФ общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно части 4 статьи 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В силу части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Общим собранием собственников МКД принято решение о передаче в пользование третьим лицам земельного участка, находящегося в их общедолевой собственности. Установлен размер платы на 2023 год для нестационарного торгового объекта, расположенного на земельном участке МКД - 20 000 руб. в месяц с 01.04.2023.

В силу пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 189-ФЗ, Вводный закон) в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 2 статьи 16 Закона № 189-ФЗ).

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ).

Таким образом, по смыслу статьи 16 Вводного закона общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором

расположен этот дом, оформляется с использованием процедур формирования земельного участка и последующего проведения его государственного кадастрового учета.

Как разъяснено в пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление № 10/22) согласно части 1 статьи 16 Вводного закона и части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ (пункт 67 Постановления № 10/22).

В соответствии с пунктом 2 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 названной статьи.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П, в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен Земельным кодексом Российской Федерации, - для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, при том, что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

При этом стоит отметить, что согласно частям 5, 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и

обременения недвижимого имущества; государственным кадастровым учетом недвижимого имущества является внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Как указывалось ранее, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости спорный земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет 27.12.2022 с присвоением кадастрового номера 55:36:170101:17142. Правообладателями являются собственники помещений в МКД (регистрационная запись № 55:36:170101:17142-55/092/2023-1 от 19.07.2023).

Таким образом, вопреки доводам ответчика, с момента формирования земельного участка (постановки его на кадастровый учет), а именно с 27.12.2022 у собственников возникло право на взимание платы за его использование.

Применительно к обстоятельствам рассматриваемого дела под неосновательностью пользования следует понимать отсутствие оснований для безвозмездного пользования чужим земельным участком, а под неосновательным обогащением – денежные средства, размер которых установлен собственниками МКД исходя статьи 36, части 2 статьи 44 ЖК РФ за пользование общим имуществом, должно выплачивать лицо, пользующееся земельным участком.

Правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли (пункт 2 статьи 1102 ГК РФ).

Из материалов дела следует и ответчиком не оспаривается, что [redacted] в период с 01.04.2023 по 28.07.2023 использовал земельный участок с кадастровым номером 55:36:170101:17142 для размещения принадлежащего ему на праве собственности НТО.

Между тем из материалов дела следует, что 10.06.2021 между [redacted]. (Владелец) и Администрацией (Уполномоченный орган) заключен договор на размещение НТО на территории Ленинского административного округа города Омска № 854-А-821 (далее – Договор), согласно пункту 1.1. которого Уполномоченный орган предоставляет, а Владелец принимает сроком на 5 лет место для размещения НТО площадью 9 кв.м. в соответствии с паспортом НТО (приложение № 1 к Договору).

Тип торгового объекта: киоск (пункт 1.2) с местоположением: Омская обл., г. Омск, ул. Вострецова, д. 5, корп. 1 (пункт 1.3.).

На основании дополнительного соглашения от 15.08.2022 срок действия Договора продлен до 10.06.2031.

Таким образом, ответчик разместил НТО на земельном участке на законных основаниях, договор с Администрацией заключен до рассмотрения Центральным районным судом города Омска по существу спора по административному делу № 2а-3842/2021 об обязании сформировать земельный участок под МКД (до 22.12.2021). более того, стороны Договора продлили срок его действия, заключив дополнительное соглашение. В настоящее время Договор между Администрацией и Предпринимателем является действующим.

Согласно акту сверки взаимных расчетов с Администрацией за 2023 год задолженность по данному договору у ответчика отсутствует, Предприниматель надлежащим образом исполняет обязательства по Договору в части внесения арендной платы.

В соответствии с представленным Администрацией заключением общества с ограниченной ответственностью «Агентство кадастровых инженеров» на 29.08.2023 спорный НТО в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:170101:17142 не расположен, соответствует схеме размещения НТО.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к выводу об отсутствии основания для удовлетворения требований истца о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельного участка ввиду расположения на нем НТО ответчика, так как это приведет к двойному (повторному) взысканию за один и тот же период, а именно: с 01.04.2023 по 28.07.2023, что нарушит права ответчика и поставит его в неравное положение по сравнению с другими участниками гражданского оборота.

Правомерность размещения ответчиком НТО в спорный период обусловлено наличием заключенного до постановки на кадастровый учет участка МКД и в настоящее время действующего Договора с Администрацией. Внесение платы за размещение НТО в спорный период подтверждено актом сверки взаимных расчетов за 2023 год, подписанным и скрепленным печатями сторон Договора, а также представителями сторон в судебном заседании.

При изложенных обстоятельствах суд отказывает в удовлетворении требований ООО «Ваш дом».

По правилам статьи 110 АПК РФ судебные расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на истца.

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

**Р Е Ш И Л :**

исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Ваш дом» оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья Е.Д. Малявина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 07.02.2024 3:54:56
Кому выдана Малявина Екатерина Дмитриевна