

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 304-ЭС16-10165

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 17.11.2016 г.  
Полный текст определения изготовлен 05.12.2016 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Маненкова А.Н., Попова В.В., рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Наш дом» на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.06.2016 по делу № А45-13856/2015 Арбитражного суда Новосибирской области

по иску товарищества собственников жилья «Наш дом» (г.Новосибирск) к обществу с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Взаимодействие» (г. Новосибирск) об истребовании имущества из чужого незаконного владения, взыскании неосновательного обогащения

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Голосова Сергея Дмитриевича (г.Новосибирск), Кузнецова Владимира Петровича (г. Новосибирск), Русина Романа Сергеевича (г.Новосибирск), Русина Сергея Петровича (г.Новосибирск),

В судебном заседании приняли участие:

от общества с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Взаимодействие» - Руденко М.И.

Заслушав доклад судьи Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителя ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам

### **УСТАНОВИЛА:**

товарищество собственников жилья «Наш дом» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Взаимодействие» (далее – Банк) об истребовании из незаконного владения ответчика помещения вестибюля площадью 83,7 кв.м., расположенного на первом этаже в здании по адресу: г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 93, обязанности привести его в первоначальное состояние и передать истцу по акту приема-передачи, а также о взыскании с ответчика неосновательного обогащения в размере 251 100 руб.

Голосов Сергей Дмитриевич, Кузнецов Владимир Петрович, Русин Роман Сергеевич, Русин Сергей Петрович, являющиеся собственниками квартир в указанном многоквартирном доме, до принятия решения по делу вступили в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, на стороне истца. В поданных ими заявлениях физические лица просили суд удовлетворить поданный товариществом иск.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 30.11.2015 исковые требования удовлетворены, на Банк возложена обязанность не позднее 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу освободить занимаемое помещение вестибюля, привести его в первоначальное состояние, в том числе: снять обустроенное половое покрытие (керамогранит) до состояния черновой стяжки пола; снять обустроенное потолочное покрытие (подвесной потолок типа «Армстронг»); очистить стены помещения от всех видов штукатурок и покрытий до состояния кирпичной кладки (до кирпичных стен); демонтировать кондиционер, перегородку, систему видеонаблюдения, светильники, информационное табло, отображающее курсы валют, банкомат и передать указанное помещение вестибюля товариществу по акту приема-передачи. Также с Банка в пользу товарищества взыскано 251 100 руб. неосновательного обогащения.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 решение суда первой инстанции в части взыскания неосновательного обогащения отменено, в удовлетворении требования в указанной части отказано. В остальной части решение изменено, исковые требования удовлетворены частично. Суд истребовал из незаконного владения ответчика помещение вестибюля и обязал Банк в течение 10 дней передать помещение товариществу по акту приема-передачи. В удовлетворении требования об обязанности привести помещение вестибюля в первоначальное состояние, удалить выполненный в нем ремонт и освободить помещение от расположенного в нем имущества, отказал.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.06.2016 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Товарищество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, оставить без изменения решение суда первой инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу следующего.

Обращаясь в суд с иском по настоящему делу, товарищество указывало на то, что ответчик, самовольно заняв спорное помещение вестибюля, нарушил права и законные интересы других собственников помещений многоквартирного дома, используя его в своих интересах в качестве офиса, не внося при этом соответствующую плату.

Суд первой инстанции при рассмотрении дела установил, что Банк является собственником нежилого помещения общей площадью 91,1 кв. м, расположенного на первом этаже названного многоквартирного дома (свидетельство о государственной регистрации права от 15.04.2014 серии 54АЕ 427287).

Спорное помещение, в отношении которого заявлены требования по делу, является частью указанного многоквартирного дома, общая площадь помещения составляет 83,7 кв.м. Согласно экспликации к поэтажному плану 1 этажа указанного дома, назначение спорного помещения – вестибюль, является местом общего пользования в этом доме, и соответственно принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Между тем как установлено судом первой инстанции, проход к принадлежащему Банку помещению был организован через спорное помещение вестибюля, которое также использовалось им под свой офис, для чего были оборудованы рабочие места его сотрудников и организован прием клиентов Банка. Для указанных целей в помещении по собственной инициативе Банком выполнен ремонт, возведена перегородка, размещено имущество - кондиционер, тепловая завеса, система видеонаблюдения, светильники, информационное табло, отображающее курсы валют, банкомат, организована зона ожидания клиентов. При этом вестибюль отгорожен металлической дверью, ключ от

которой имелся только у Банка, свободный доступ в помещение обеспечен исключительно в часы работы офиса Банка, в иное время доступ собственников помещений многоквартирного дома в вестибюль был невозможен.

Товариществом в адрес Банка письмом от 15.01.2015 был направлен для подписания проект договора аренды помещения вестибюля, от подписания которого ответчик отказался.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе акт осмотра и обследования помещения от 11.06.2015, фототаблицу, письма от 12.02.2015 № 219, от 21.04.2015 № 650, от 22.05.2015 № 785, в которых Банк не отрицает факт использования спорного помещения в качестве офиса, а также размещение в вестибюле своего оборудования, не опровергая при этом принадлежность вестибюля к общему имуществу многоквартирного дома, суд первой инстанции пришел к выводу о нарушении Банком прав других собственников квартир и помещений указанного многоквартирного дома, в связи с чем удовлетворил требование как об обязанности привести помещение вестибюля в первоначальное состояние, так и об его освобождении.

Суд также при рассмотрении дела установил, что Банк использовал спорное помещение не только без правовых оснований, но и безвозмездно. Между тем решением собственников многоквартирного дома, изложенным в протоколе общего собрания от 06.12.2014, установлена арендная плата за использование мест общего пользования – 500 руб. за 1 кв.м. для собственников нежилых помещений в доме.

Удовлетворяя иск товарищества в полном объеме, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 123.12, 290, 301, 304, 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 36, 135, 137 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), разъяснениями, изложенными в пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с выводами суда первой инстанции о том, что спорное помещение является общим имуществом всех собственников многоквартирного жилого дома, вместе с тем пришел к выводу о нарушении Банком лишь ограничения свободного доступа собственников помещений в спорное помещение, в связи с чем посчитал способом восстановления их нарушенных прав обязанность ответчика демонтировать металлическую дверь и передать собственникам ключи от помещения в вестибюль. При этом суд не усмотрел нарушения со стороны Банка в виде размещения принадлежащего ему имущества в помещении общего пользования.

Суд также посчитал, что требования товарищества об обязанности ответчика привести помещение вестибюля в первоначальное состояние (удалить выполненный в нем ремонт и расположенное в нем имущество банка) по существу направлены на изменение сложившегося на протяжении значительного периода времени порядка пользования общим имуществом, при котором

ответчик считал возможным использование вестибюля и размещение в нем своего имущества.

Отменяя решение суда в части взыскания с Банка 251 000 руб. неосновательного обогащения, суд апелляционной инстанции, также указав на наличие у Банка права пользования вестибюлем на правах участника общей долевой собственности и самостоятельное несение им расходов по его содержанию, пришел к выводу о том, что товарищество имеет право требовать взыскания с ответчика не арендной платы, а компенсации расходов, понесенных на содержание общего имущества, пропорционально доле общего имущества в многоквартирном доме.

При этом суд исходил из недоказанности факта получения Банком дохода от неправомерных действий по ограничению доступа других собственников в спорное помещение.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции, указав также на то, что в силу статьи 244 Гражданского кодекса, части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Банк, являясь собственником нежилого помещения в многоквартирном доме, имеет право пользования общим имуществом многоквартирного дома, поддержав его выводы о возможности использования ответчиком части общего имущества без соответствующего решения иных собственников многоквартирного дома, а его отсутствие не является безусловным основанием для удовлетворения требований товарищества об освобождении вестибюля от принадлежащего Банку имущества и приведения помещения в первоначальный вид.

При принятии судебного акта суд кассационной инстанции также указал, что истцом не доказаны экономический интерес собственников в демонтаже выполненного ответчиком ремонта до первоначальной отделки (кирпичной кладки) и наличие препятствий в использовании помещения с учётом выполненного ремонта.

Суд также согласился с выводами об отсутствии оснований для взыскания неосновательного обогащения с Банка, сославшись на правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 12.10.2010 № 8346/10.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела не учли следующее.

Заявляя иск по настоящему делу, товарищество указывало на нарушение ответчиком права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем с учетом характера допущенных им нарушений, избрало для восстановления их прав требования, сформулированные при обращении в суд.

Правовой статус товарищества, его права и обязанности изложены в части 1 статьи 123.12 Гражданского кодекса, а также главе 13 Жилищного кодекса.

Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов,

дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (часть 1 статьи 123.12 Гражданского кодекса).

Согласно положениям пунктов 6, 7 статьи 138 Жилищного кодекса товарищество обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

Аналогичные положения о правах и обязанностях содержатся в Уставе товарищества, утвержденного общим собранием учредителей 25.04.2009 года (пункты 1.1, 1.10, 2.1, 3.5).

Таким образом, товарищество в силу возложенных на него обязанностей по надлежащему сохранению и использованию общего имущества обязано обратиться в суд с иском в интересах всех собственников квартир и помещений, находящихся в управляемом им доме, к лицам, нарушившим право общей долевой собственности, в том числе и к тем, кто является также одним из собственников помещений этого дома.

Указанный подход был сформирован Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.05.2014 № 19488/13 и иное не вытекает из норм материального права.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Жилищный кодекс в части 2 статьи 36 Жилищного кодекса также установил, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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 (часть 4 статьи 36 Жилищного кодекса).

Однако судами было установлено, что решения общего собрания собственников указанного многоквартирного дома о предоставлении спорного помещения в пользование только ответчику для осуществления им в нем своей деятельности и проведения для этих целей ремонта, не принималось.

В отсутствие соблюдения установленного порядка пользования общим имуществом, действия Банка по выполнению в спорном помещении ремонта, необходимого для использования вестибюля под офисное помещение, размещения в нем принадлежащего ему оборудования и осуществления своей деятельности, что повлекло ограничение доступа иных лиц в помещение, обоснованно оценены судом первой инстанции, как нарушающие ответчиком права общей долевой собственности.

С учетом характера допущенного Банком нарушения суд первой инстанции удовлетворил иск товарищества в полном объеме, как по требованию о приведении спорного помещения в состояние до нарушения права общей собственности, то есть до проведения ответчиком в нем ремонта с целью приспособления к осуществляемой деятельности, и передаче его в таком виде товариществу, а также по требованию о взыскании суммы неосновательного обогащения.

Между тем, суды апелляционной и кассационной инстанций соглашаясь с наличием оснований для восстановления нарушенных прав собственников помещений, пришли к иным выводам о способах и объеме их восстановления.

Однако Судебная коллегия считает выводы суда первой инстанции обоснованными и соответствующими закону.

В статье 1 Гражданского кодекса закреплены основные принципы гражданского права, среди которых признание равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенность собственности, свобода договора, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, обеспечение восстановления нарушенных прав, их судебной защиты и другие принципы.

Обеспечение восстановления нарушенных прав достигается избранием заинтересованным лицом, обращающимся в суд, надлежащего способа защиты гражданских прав.

Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами и не следует из существа обязательства, выбор способа защиты нарушенного права осуществляется кредитором своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса).

Между тем, избрание лицом способа защиты своего нарушенного права не должно ущемлять права и законные интересы других лиц.

Таким образом, выбор способа защиты нарушенного или оспариваемого права является субъективным правом истца, который должен соответствовать характеру нарушения права и достигать цели его восстановления.

Как установили суды по настоящему делу, именно противоправные действия ответчика повлекли необходимость обращения товарищества в суд за восстановлением нарушенных прав всех иных собственников помещений в этом доме по освобождению спорного помещения, которое предполагалось

использовать для организации досуга собственников квартир и помещений, расположенных в доме.

Учитывая, что ответчиком совершены действия, направленные не только на самовольное занятие спорного помещения, но и на изменение его состояния, необходимого для использования в собственных интересах, без соответствующего на то согласия всех членов товарищества в соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса, суд первой инстанции обоснованно исходил из соответствия избранных истцом способов защиты нарушенному праву, возложив на ответчика обязанность по приведению его в первоначальное состояние, существовавшее до нарушения права, с последующей передачей его истцу.

Удовлетворение судом требования истца в сформулированном им виде не может нарушать прав ответчика, поскольку оно не возлагает на него дополнительных обязанностей, кроме тех, которые направлены на восстановление прежнего (до противоправного им завладения) состояния помещения, незаконно измененного им самим.

О праве собственника общей долевой собственности требовать восстановления прежнего состояния общего имущества, существовавшего до нарушения права другим собственником, Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации была сформирована позиция по делу № 5910/11 от 25.10.2012.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Ссылаясь в обоснование принятых судебных актов на то, что ответчик, являясь собственником помещения в многоквартирном доме, имеет право пользоваться спорным помещением как объектом общей долевой собственности, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли наличие такого же равного права на владение и беспрепятственное пользование вестибюлем всеми иными собственниками других помещений и квартир, нарушенное ответчиком, и в целях восстановления которого товарищество обязано было обратиться в суд.

Предусмотренное частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано, как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам всех остальных.

Судебная коллегия при этом также принимает во внимание имеющуюся в деле переписку, согласно которой до принятия решения по делу истец предлагал Банку заключить договор аренды части спорного помещения, необходимого для прохода его сотрудников в принадлежащее ему помещение. Между тем Банк требовал от товарищества возместить его расходы на проведение ремонта,

предоставить безвозмездное размещение табло валют и уменьшить размер арендной платы по сравнению с тем, который был установлен общим собранием членов товарищества, отказываясь в противном случае заключить договор аренды.

Однако поскольку стороны до принятия решения по делу не достигли согласия относительно судьбы расходов на проведение ремонта, у суда первой инстанции с учетом характера допущенного ответчиком нарушения и права истца требовать его восстановления, при установленных по делу обстоятельствах не имелось оснований для отказа в удовлетворении требования в этой части иска так, как его заявил истец.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, одновременно удовлетворяя требование о виндикации и отказывая в возложении на ответчика обязанности освободить спорное помещение от его имущества, что само по себе является противоречивым, позволил ответчику продолжать безвозмездно занимать это помещение, ссылаясь на сложившийся порядок его использования.

Между тем в соответствии с частью 2 статьи 36, частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса только собственники помещений вправе распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме, устанавливая режим использования общего имущества, в частности отдельных общих помещений. В качестве особенностей режима могут быть установлены, в том числе использование средств, полученных от сдачи общего имущества в аренду.

Однако собственники помещений многоквартирного дома решения о продолжении размещения ответчиком в спорном помещении его имущества и осуществлении в нем своей деятельности, в том числе без установления для него соответствующей платы, не принимали.

Использование единолично одним собственником мест общего пользования в нарушение прав других собственников нельзя считать сложившимся порядком, отвечающим требованиям закона, в связи с чем у суда апелляционной инстанции в отсутствие такого решения собственников не имелось законных оснований принимать судебный акт, противоречащий их воле. Обязание обеспечения доступа в спорное помещение всех остальных собственников при наличии в нем имущества ответчика не разрешает возникший спор.

Отказ суда в требовании об освобождении помещения, как обоснованно указывало товарищество в поданной им кассационной жалобе на постановление суда апелляционной инстанции, означает создание условий для продолжения ответчиком незаконно владеть и пользоваться помещением вестибюля, хранить в нем свое имущество. Однако суд кассационной инстанции допущенное судом апелляционной инстанции нарушение закона не устранил.

Таким образом, поскольку в пункте 4 статьи 1 Гражданского кодекса закреплено, что никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения, суды апелляционной и кассационной инстанций должны были учитывать эти положения закона при рассмотрении настоящего спора при оценке наличия оснований для удовлетворения заявленных товариществом требований.

Учитывая, что суд первой инстанции при рассмотрении дела установил отсутствие правовых оснований для использования единолично Банком спорного помещения, изолированного для доступа других собственников и возможности удовлетворения ими своих потребностей, он обоснованно в соответствии со статьей 1102 Гражданского кодекса пришел к выводу о наличии у ответчика неосновательного обогащения, составляющего плату за пользование имуществом.

Размер неосновательного обогащения правомерно определен судом первой инстанции на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 06.12.2014, которым установлена арендная плата за использование мест общего пользования – 500 руб. за 1 кв.м. для собственников нежилых помещений в доме, кем является ответчик.

Согласно части 5 статьи 44 Жилищного кодекса решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном этим кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

По доводам ответчика о допущенных нарушениях при проведении общего собрания от 06.12.2014 товариществом суду первой инстанции были представлены все необходимые документы, но выводов о подтверждении таких нарушений судами всех инстанций не сделано.

Неполучение арендной платы за использование мест общего пользования лицом, которому такое право не предоставлялось, также нарушает права собственников на получение дополнительных доходов от сдачи общего имущества в аренду.

При этом ссылка суда кассационной инстанции в обоснование своих выводов на постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по делу от 12.10.2010 № 8346/10 не может также быть признана обоснованной, поскольку по указанному делу рассматривался спор между участниками долевой собственности в отсутствие заключенного между ними соглашения о владении и пользовании принадлежащим им имуществом. Между тем, по настоящему делу судами установлены иные фактические обстоятельства, при этом собственниками помещений в соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса определены условия возмездного пользования общим имуществом дома, установлена плата в денежном выражении.

Таким образом, на основании вышеизложенного, у судов апелляционной и кассационной инстанций не имелось оснований для отмены решения суда первой инстанции, принятого с учетом установленных по делу обстоятельств и в соответствии с применимыми нормами материального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.06.2016 по делу № А45-13856/2015 отменить.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 30.11.2015 по тому же делу оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е.Борисова

Судьи

А.Н.Маненков

В.В.Попов