

**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
31 декабря 2016 года

№ дела
А46-12968/2016

Резолютивная часть решения объявлена 13 декабря 2016 года. Полный текст решения изготовлен 31 декабря 2016 года.

Арбитражный суд Омской области в составе: судьи Воронова Т.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Усенко Е.С.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску товарищества собственников жилья «Маркса 14» (ИНН 5504213046, ОГРН 1095543017437) к департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) о взыскании 1 093 754 рублей 34 копеек,

в заседании приняли участие:

от истца – Нужных С.А. по доверенности от 12.05.2016 №2/16;

от ответчика – Лукьянова Н.М. по доверенности от 22.07.2016 №Исх-ДИО/10563, после перерыва – Унжакова И.С. по доверенности от 22.07.2016 №Исх-ДИО/10560

У С Т А Н О В И Л :

товарищество собственников жилья «Маркса 14» (далее – ТСЖ «Маркса 14», истец) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с департамента имущественных отношений Администрации города Омска (далее – Департамент, ответчик) стоимости неосновательного обогащения в размере 1 093 754 рубля 34 копейки.

Определением арбитражного суда от 07.10.2016 исковое заявление принято, возбуждено производство по делу.

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец уменьшил размер исковых требований до 958 541 рубля 74 копеек.

Уменьшение размера исковых требований принято судом.

Ответчик против удовлетворения исковых требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

В судебном заседании, открытом 06.12.2016, объявлялся перерыв до 13.12.2016. После перерыва судебное разбирательство было продолжено.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил

следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела 15.05.2009 собственниками помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Омск, проспект Карла Маркса, 14, создано ТСЖ «Маркса 14».

Из решения Арбитражного суда Омской области от 24.09.2014 по делу №А46-3045/2014, апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 22.10.2014 по делу №33-6578/2014, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2015 по делу №А46-6415/2015 усматривается следующее.

Постановлением Главы Администрации г. Омска от 13.12.1993 № 477-п жилой многоквартирный дом № 14 по проспекту Карла Маркса в г. Омске был передан в муниципальную собственность.

Подвал в доме № 14 по проспекту Карла Маркса в г. Омске по состоянию на 1957 год (ввод дома в эксплуатацию) и 1984 года, в котором находятся все коммуникационные и инженерные системы, предназначенные для обслуживания всего дома, представлял собой единое сквозное нежилое помещение, доступ к которому мог быть осуществлён из любого подъезда дома.

Согласно сведениям ГП ОО «Омский центр ТИЗ» по данным технического обследования от 17.03.2003 впервые был зафиксирован факт переустройства технического подвала в указанном доме в виде выдела нежилого помещения 13П общей площадью 185,60 кв.м.

На основании распоряжения Департамента от 25.09.2007 № 6391-р указанное нежилое помещение включено в состав муниципальный казны.

В период с 01.12.2002 спорное нежилое помещение № 13П, а с 14.06.2011 нежилое помещение № 16П, расположенные в подвале вышеуказанного многоквартирного дома сдавались Департаментом в аренду Ивановой В.В. и ООО «Фэт-Премиум».

ТСЖ «Маркса 14» обратилось в Арбитражный суд Омской области, а граждане Чистов С.В., Кнутарев Е.Ю. и Сидоркин В.А. в Куйбышевский районный суд г. Омска с исками о признании права общей долевой собственности на вышеуказанные нежилые помещения.

Решением Арбитражного суда Омской области от 24.09.2014 по делу №А46-3045/2014 и Апелляционным определением судебной коллегией по гражданским делам Омского областного суда от 22.10.2014 по делу № 33-6578/2014 признано право общей долевой собственности на нежилые помещения 13П общей площадью 168.9 кв.м и №16П общей

площадью 75,7 кв.м, расположенные по адресу: г. Омск, пр. Карла Маркса, 14.

Судебные акты вступили в законную силу.

Полагая, что доход, полученный Департаментом от сдачи спорных помещений в аренду Ивановой В.В. и ООО «ФЭТ-Премиум», составляет неосновательное обогащение ответчика истец обратился в арбитражный суд с иском.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2015 по делу №А46-6415/2015 в удовлетворении исковых требований ТСЖ «Маркса 14» отказано в связи с тем, что в деле отсутствуют доказательства, свидетельствующие о том, что спорное имущество находится в фактическом владении и пользовании у истца, то есть было передано ему во внесудебном порядке.

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском ТСЖ «Маркса 14» представило акт от 30.04.2015 обследования помещения №13П площадью 185,6 кв.м. и №16П площадью 75,7 кв.м., расположенных по адресу: г. Омск, пр. Маркса, 14, в ходе которого установлено, что указанные помещения фактически освобождены Департаментом, прекращено начисление арендной платы, каких-либо препятствий в реализации права собственности ТСЖ «Маркса 14» Департаментом не создается.

Приказом №1/4 от 30.04.2015 помещения №13П и №16П приняты истцом во владение.

01.05.2015 ТСЖ «Маркса 14» в отношении помещения №13П заключило договор аренды с ООО «ФЭТ-Премиум».

20.07.2015 ТСЖ «Маркса 14» в отношении помещения №16П заключило договор аренды с ИП Ивановой В.В.

Ссылкой на указанные обстоятельства истец подтверждает, что помещения №13П и №16П в настоящее время находятся в фактическом владении истца, что, в свою очередь, применительно к разъяснениям, данным в пункте 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», дает право истцу требовать от ответчика возврата неосновательного обогащения.

В этой связи суд полагает необоснованным утверждение ответчика о наличии оснований для прекращения производства по делу, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку основания настоящего иска и иска, рассмотренного в рамках дела №А46-6415/2015 не одни и те же.

Первоначально, обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском ТСЖ «Маркса 14» определило период, за который Департамент неосновательно получил плату за сдачу

помещений №13П и №16П в аренду, с 01.07.2013 по 30.04.2015.

Ответчик заявил о применении исковой давности, в связи с чем истец уточнил и уменьшил размер исковых требований до суммы 958 541 рубль 74 копейки, определив период, за который Департамент неосновательно получил плату за сдачу помещений №13П и №16П в аренду, с 19.09.2013 по 16.03.2015.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», по смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части. Срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Таким образом, в отношении платы за сдачу помещений №13П и №16П в аренду за период с 19.09.2013 по 16.03.2015, составляющей неосновательное обогащение ответчика, предъявленной истцом ко взысканию, срок исковой давности не истек.

Следовательно, иск, с учетом его уточнения ТСЖ «Маркса 14», подлежит рассмотрению по существу.

Оценивая обоснованность требований истца суд принимает во внимание разъяснения, данные в пункте 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в соответствии с которыми 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 Российской Федерации, которые являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и в силу [статьи 1103](#) Гражданского кодекса Российской Федерации имеют приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения ([статья 1102](#), [пункт 2 статьи 1105](#) Гражданского кодекса Российской Федерации). 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 невладеющему 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](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Размер полученных за указанный истцом период арендных платежей ответчиком не оспорен.

Вместе с тем, суд полагает, что начальной датой, с которой Департамент узнал о неправомерности сдачи имущества в аренду, будут даты принятия судебных актов: в отношении помещения №13П – апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 22.10.2014 по делу №33-6578/2014; в отношении помещения №16П – решения Арбитражного суда Омской области от 24.09.2014 по делу №А46-3045/2014.

Надлежащих доказательств того, что Департамент узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду ранее указанных дат истцом в материалы дела не представлено.

При этом судом принимается во внимание, что, как следует из решения Арбитражного суда Омской области от 24.09.2014 по делу №А46-3045/2014, согласно выписке из реестра муниципального имущества города Омска от 28.03.2014 помещение №16П является объектом муниципальной казны города Омска; из апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 22.10.2014 по делу №33-6578/2014 следует, что 14.11.2007 Управлением ФРС по Омской области на нежилое помещение №13 на основании Постановления Главы Администрации Омской области от 13.12.1993 №477-п за муниципальным образованием город Омск было зарегистрировано право собственности.

Таким образом, размер доходов, которые были извлечены Департаментом от сдачи спорных помещений в аренду, за период с 24.09.2014 по 16.03.2015 составляют 253 324

рубля 54 копейки (в отношении помещения №16П), за период с 22.10.2014 по 18.12.2014 – 50 802 рубля 48 копеек (в отношении помещения №13), а всего – 304 127 рублей 02 копейки.

Оценив представленные доказательства, доводы и возражения сторон, суд полагает обоснованными и подлежащими удовлетворению иски о взыскании с ответчика 304 127 рублей 02 копеек.

В удовлетворении исковых требований в остальной части следует отказать.

Излишне уплаченная истцом (с учетом уменьшения размера исковых требований) государственная пошлина в сумме 1 767 рублей 00 копеек подлежит возврату из федерального бюджета на основании пункта 1 части 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

Расходы по уплате государственной пошлины в остальной части (22 171 рубль 00 копеек) по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отнесению на сторон пропорционально размеру удовлетворенных требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд именем Российской Федерации

Р Е Ш И Л:

Взыскать с департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) в пользу товарищества собственников жилья «Маркса 14» (ИНН 5504213046, ОГРН 1095543017437) 304 127 рублей 02 копейки неосновательного обогащения, а также 6 873 рубля 01 копейку расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении исковых требований в остальной части отказать.

Возвратить товариществу собственников жилья «Маркса 14» (ИНН 5504213046, ОГРН 1095543017437) из федерального бюджета 1767 рублей 00 копеек государственной пошлины, уплаченной по платежному поручению №34 от 27.06.2016.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия и может быть обжаловано в этот же срок путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Т.А. Воронов