

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

<http://www.spb.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ***г. Санкт-Петербург***10 сентября 2015 года****Дело № А56-25474/2015**

Резолютивная часть решения объявлена 08 сентября 2015 года.

Полный текст решения изготовлен 10 сентября 2015 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Васильевой Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Морщениной А.М.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-управляющая компания" (адрес: Россия 187320, Шлиссельбург, Ленинградская обл., Староладожский канал 5 кор.6 кв.38; Россия 187320, Шлиссельбург, ул.Затонная 1, ОГРН: 1104706000860);

ответчики: 1. Открытое акционерное общество "МегаФон" (адрес: Россия 199053, Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д.44А; 115035, Москва, Наб.Кадашевская,30; ОГРН: 1027809169585) 2. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" (187320, Шлиссельбург, Ленинградская область, ул. Чекалова, д. 23, ОГРН: 1064706010566);

о взыскании неосновательного обогащения, процентов при участии:

- от истца: Наятов М.А. по доверенности от 25.02.2015

- от ответчиков: 1. Семин П.Н. по доверенности от 08.07.2014, 2. не явился, извещен

**установил:**

Общество с ограниченной ответственностью "Жилищно-управляющая компания" (далее - ООО «ЖУК») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к Открытому акционерному обществу (после переименования Публичное акционерное общество "МегаФон") о взыскании соразмерной платы за пользование имуществом в размере 935 000 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 17 570,21 руб., а также расходов по установлению соразмерной стоимости размещения оборудования на жилом многоквартирном доме в размере 30 000 руб.

К участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований привлечено Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания».

Определением от 04.08.2015 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» привлечено к участию в деле в качестве соответчика.

Истец уточнил исковые требования, просил взыскать с ООО «Управляющая компания» полученные доходы до 16.07.2013 в размере 367 839 руб., с ПАО «Мегафон» соразмерную плату за пользование имуществом собственников многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, г. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д.22, начиная с 16.07.2013 в размере 687 500 руб., расходы по установлению соразмерной стоимости размещения оборудования на жилом многоквартирном доме с ООО «Управляющая компания» в размере 10 500 руб., с ПАО «Мегафон» в размере 19 500 руб.,

Ответчик ПАО «Мегафон» возражал против заявленных требований, заявил ходатайство о проверке достоверности протокола внеочередного общего собрания собственников помещений с многоквартирным доме от 30.07.2010.

Учитывая, что указанный протокол не является документом, который подтверждает сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, ходатайство ПАО «Мегафон» отклонено судом.

Ответчик ООО «Управляющая компания», надлежащим образом извещенный о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, что не препятствует рассмотрению дела в его отсутствие в порядке, предусмотренном статьей 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

На основании решения от 25.05.2010 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, гор. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22 управление домом передано ООО «ЖУК».

10.06.2012 истцом проведен осмотр общего имущества многоквартирного дома, по результатам которого составлен акт, согласно которому на крыше и в техническом помещении дома размещено радиотехническое и телекоммуникационное оборудование ПАО «Мегафон».

Ссылаясь на то, что ПАО «Мегафон» указанное оборудование размещено без законных оснований и оплаты, истец обратился в суд с настоящим иском.

Управление ООО «ЖУК» выбрано собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, гор. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22 в качестве одного из способов управления многоквартирным домом в соответствии с п. 3 ч. 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ.

Правомерность решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 25.05.2010 подтверждена вступившими в законную силу судебными актами по делу № А56-8340/213.

Согласно ч. 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Поскольку настоящий иск заявлен истцом в рамках решения вопросов пользования имуществом в многоквартирном доме, денежные средства от пользования которым не становятся собственностью управляющей компании, так как управляющая компания распоряжается данными средствами от своего имени, но в интересах собственников, иск заявлен уполномоченным лицом.

Как разъяснено в п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" 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 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.

Такое же требование может быть предъявлено собственником к арендатору, который, заключая договор аренды, знал об отсутствии у другой стороны правомочий на сдачу вещи в аренду. В случае если и неуправомоченный арендодатель, и арендатор являлись недобросовестными, они отвечают по указанному требованию перед собственником солидарно (пункт 1 статьи 322 ГК РФ).

За период 01.03.2012-30.06.2015 ПАО «Мегафон» в адрес ООО «Управляющая компания» перечислило 840 000 руб., что подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями и не оспаривается ответчиком. Последний платеж произведен 29.04.2015. на сумму 63 000 руб.

Платежи производились во исполнение договора от 01.03.2012, заключенного между ПАО «Мегафон» (заказчик) и ООО «Управляющая компания» (исполнитель), за услуги по обеспечению функционирования оборудования по адресу: Ленинградская область, гор. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22.

В подтверждение своих полномочий на заключение указанного договора ООО «Управляющая компания» представила ПАО «Мегафон» протоколы общего собрания собственников помещений жилого дома по адресу: г. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22 от 26.12.2007 и от 27.12.2010.

Как следует из протокола от 26.12.2007, операторам сотовой связи и в частности ПАО «Мегафон» была передана часть помещений на крыше и технических этажах, относящихся к общему имуществу собственников жилого дома по адресу: г. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22 для размещения оборудования базовых станций.

09.02.2012 ООО «Управляющая компания» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к администрации муниципального образования Шлиссельбургское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области об обязанности заключить договоры на обслуживание муниципального жилого фонда в том числе по адресу: г. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22 (дело № А56-6445/2012), ООО «ЖУК» по указанному делу было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований.

При рассмотрении указанного дела было установлено, что собственники помещений жилых домов своими решениями отказались от услуг Общества как управляющей компании, избрав в качестве таковой ООО «ЖУК». В иске ООО «Управляющая компания» было отказано.

Учитывая, что в соответствии с ч. 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, ООО «Управляющая компания» не могло не знать об отсутствии у него правомочий на сдачу общего имущества многоквартирного дома в аренду.

Таким образом ответчиком ПАО «Мегафон» вносилась арендная плата за пользование имуществом ООО «Управляющая компания», которое не было уполномочено в период с 25.10.2010 на решение вопросов пользования имуществом в многоквартирном доме и являлось недобросовестным арендодателем.

Истцом заявлено требование о взыскании с ООО «Управляющая компания» полученных доходов в виде арендной платы от ПАО «Мегафон» в сумме 367 839 руб.

Поскольку в период 01.03.2012-16.07.2013 ПАО «Мегафон» перечислило ООО «Управляющая компания» 346 839 руб., с последнего подлежит взысканию сумма в указанном размере.

Истец также заявил требование о взыскании с ПАО «Мегафон» соразмерной платы за пользование имуществом собственников многоквартирного дома начиная с 16.07.2013, ссылаясь на то, что ПАО «Мегафон» узнало об отсутствии у ООО «Управляющая компания» правомочий на сдачу имущества в аренду не позднее указанной даты, поскольку обращалось к ООО «ЖУК», что подтверждается входящим штампом от 16.07.2013 № 104 на доверенности представителя ПАО «Мегафон».

Указанный довод отклонен судом, как не подтверждающий недобросовестность ПАО «Мегафон».

Определяя дату, с которой ПАО «Мегафон» может считаться недобросовестным арендатором, суд принимает во внимание следующее.

Истцом была направлена претензия ПАО «Мегафон» об обязанности последнего предоставить документы в обоснование пользования общим имуществом многоквартирного дома, внесении соразмерной платы за пользование имуществом. Претензия была получена ПАО «Мегафон» 23.01.2015. Доказательств того, что претензия была получена с приложением протокола от 25.05.2010 внеочередного общего собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, гор. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22, на котором было принято решение передать управление домом ООО «ЖУК», а также судебных актов по делу № А56-8340/2013, не имеется.

ПАО «Мегафон» должен был узнать об отсутствии у ООО «Управляющая компания» правомочий на решение вопросов пользования имуществом в многоквартирном доме не позднее чем 20.04.2015, когда согласно сведениям сайта Почты России получило иск с приложением обосновывающих документов.

Представленный в обоснование размера неосновательного обогащения отчет, составленный ООО «РусКом» 25.01.2015, согласно которому размер платы за пользование имуществом собственников в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, гор. Шлиссельбург, ул. 1 Мая, д. 22, в целях размещения радиотехнического и телекоммуникационного оборудования ПАО «Мегафон» составляет 27 500 руб. в месяц, ответчиком не оспорен, оснований считать данное доказательство недостоверным, не установлено.

Таким образом за период с 20.04.2015 по 31.08.2015 с ПАО «Мегафон» подлежит взысканию неосновательное обогащение в сумме 120 083 руб.

Требование о солидарном взыскании с ответчиков истцом не заявлено.

Сумма в размере 30 000 руб., заявленная истцом как расходы по установлению соразмерной стоимости размещения оборудования на жилом многоквартирном доме, не подлежит взысканию с ответчиков в качестве убытков на основании статьи 15 ГК РФ, поскольку причинно-следственная связь между действиями ответчиков и указанными расходами истца не установлена при рассмотрении дела, иных оснований для взыскания указанной суммы также не установлено.

Расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчиков в пользу истца в соответствии со статьей 110 АПК РФ пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

#### **решил:**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» неосновательное обогащение в размере 346 839 руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 9686,93 руб.

Взыскать с Публичного акционерного общества "МегаФон" неосновательное обогащение в размере 120 083 руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 2911,21 руб.

В остальной части в иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Васильева Н.В.