



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
28 февраля 2012 года

Дело № А41-23931/11

Резолютивная часть постановления объявлена 20 февраля 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 28 февраля 2012 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Диаковской Н.В.,

судей Исаевой Э.Р., Юдиной Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания: Афониным А.В.,

при участии в заседании:

от ТСЖ «Планета» (ИНН: 5029104403, ОГРН:1075000006069): Широков В.В. по доверенности от 28.09.2011,

от ИП Солодкина Ю.К. (ИНН: 502900263200, ОГРНИП: 308502903600041): лично Солодкин Ю.К., Егоричева С.В., ордер №1157 от 01.02.2012,

от администрации Мытищинского муниципального района (ИНН: 5029009950, ОГРН:1025003534423): Кирисова К.В. по доверенности от 20.01.2012 №14-ДВ,

от ООО «ТерраСПА» (ИНН: 5029117603, ОГРН: 1085029007250), ОАО АКБ «Росбанк» (ИНН: 7730060164, ОГРН: 1027739460737): представители не явились, извещены надлежащим образом,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Солодкина Юрия Карловича на решение Арбитражного суда Московской области от 03 ноября 2011 года по делу №А41-23931/11, принятое судьей

Гриневой А.В., по иску товарищества собственников жилья «Планета» к индивидуальному предпринимателю Солодкину Ю.К. об обязанности демонтировать рекламные конструкции (третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «ТерраСпа», открытое акционерное общество АКБ «Росбанк», администрация Мытищинского муниципального района Московской области),

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Планета» (далее – ТСЖ «Планета») обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Солодкину Ю.К. (далее – ИП Солодкин Ю.К.) об обязанности ответчика демонтировать рекламные конструкции, установленные на внешней (несущей) стене второго корпуса многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Воровского, дом 1, со стороны уличного фасада на уровне второго-третьего этажей напротив окон лоджии квартиры № 92., а также рекламные конструкции, установленные на внешней (несущей) стене второго корпуса многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, город Мытищи, улица Воровского, дом 1, со стороны уличного фасада между первым и вторым этажом под окнами квартир №91,92.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: общество с ограниченной ответственностью «ТерраСпа» (далее - ООО «ТерраСпа»), открытое акционерное общество АКБ «Росбанк» (далее - ОАО АКБ «Росбанк»), администрация Мытищинского муниципального района Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 03 ноября 2011 года по делу №А41-23931/11 исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с данным судебным актом, ИП Солодкин Ю.К. обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также нарушены нормы материального и процессуального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании апелляционного суда ИП Солодкин Ю.К. и его представитель поддержали в полном объеме доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просили решение суда первой инстанции отменить, в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель ТСЖ «Планета» возражал против доводов заявителя апелляционной жалобы, просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представитель администрации Мытищинского муниципального района поддержал позицию заявителя апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции отменить, в удовлетворении исковых требований – отказать.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд не усматривает оснований для отмены обжалуемого решения суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, ТСЖ «Планета» создано собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Воровского, дом 1 (т.1 л.д.139-148).

Истец указывает, что ответчиком на внешней стене указанного многоквартирного дома со стороны уличного фасада на уровне второго-третьего этажей напротив окон лоджии квартиры №92, а также между первым и вторым этажом под окнами квартир №91,92 установлены рекламные конструкции.

Ссылаясь на то обстоятельство, что указанные выше рекламные конструкции были установлены ответчиком без получения согласия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Воровского, дом 1, ТСЖ «Планета» обратилось в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Арбитражный апелляционный суд согласен с выводом суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований в связи со следующим.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные 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;

3) 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;

4) 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.

Согласно статье 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов.

Статьей 138 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что товарищество собственников жилья обязано принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, а также представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Поскольку спор возник в отношении общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Воровского, дом 1, собственники помещений в котором являются членами ТСЖ «Планета», арбитражный апелляционный суд считает, что товарищество вправе обращаться в суд с настоящими требованиями в защиту прав и законных интересов членов товарищества.

Ссылки ответчика на то, что истец не вправе предъявлять требования к ответчику, поскольку последний относится к числу собственников помещений в многоквартирном доме, а ТСЖ «Планета» представляет интересы собственников только в отношении с третьими лицами, не могут быть признаны обоснованными, так как ТСЖ в соответствии с положениями статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляет защиту прав собственников помещений от незаконных действий как третьих лиц, так и собственников помещений, если их действия нарушают права и законные интересы иных собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в

том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона «О рекламе» распространение наружной рекламы с использованием щитов, стендов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло, воздушных шаров, аэростатов и иных технических средств стабильного территориального размещения (далее - рекламных конструкций), монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта осуществляется владельцем рекламной конструкции, являющимся рекламодателем, с соблюдением требований настоящей статьи. Владелец рекламной конструкции (физическое или юридическое лицо) - собственник рекламной конструкции либо иное лицо, обладающее вещным правом на рекламную конструкцию или правом владения и пользования рекламной конструкцией на основании договора с ее собственником.

Установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором. В случае, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции заключается на срок пять лет, за исключением договора на установку и эксплуатацию временной рекламной конструкции, который может быть заключен на срок не более чем двенадцать месяцев. По окончании срока действия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции

обязательства сторон по договору прекращаются. Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции осуществляется в соответствии с нормами настоящего Федерального закона и гражданского законодательства.

В силу вышеназванных норм для размещения рекламных конструкций на стене многоквартирного дома по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Воровского, дом 1, требуется согласие собственников помещений в данном доме.

Доказательств получения такого согласия ответчик суду не представил.

В апелляционной жалобе ответчик указывает, что он вправе пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, поскольку является собственником помещений в данном доме.

Вместе с тем, размещение рекламных конструкций относится к предпринимательской деятельности ИП Солодкина Ю.К., а, следовательно, ответчик использует общее имущество как индивидуальный предприниматель, а не как собственник помещения в многоквартирном доме.

Актом осмотра от 08.02.2012, составленным лицами, участвующими в деле, установлено наличие спорных рекламных конструкций на внешней (несущей) стене многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Воровского, дом 1.

Учитывая изложенное выше, арбитражный апелляционный суд считает, что размещение спорных рекламных конструкций на стене многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Воровского, дом 1, без получения согласия собственников помещений в данном доме противоречит положениям статьи 19 Федерального закона «О рекламе».

Само по себе наличие у ответчика разрешения на установку рекламной конструкции, выданное администрацией Мытищинского муниципального района, не свидетельствует о законности установки такой конструкции, при отсутствии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в соответствии с положениями статьи 19 Федерального закона «О рекламе».

При указанных обстоятельствах исковые требования являются обоснованными.

Учитывая изложенное, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.
Доводы, изложенные в ней, являются несостоятельными.

Руководствуясь статьями 266-268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 03 ноября 2011 года по делу №А41-23931/11 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Н.В. Диаковская

Судьи

Э.Р. Исаева

Н.С. Юдина