

## Дело А56-22889/2017

### ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

#### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 июня 2018 года № 13АП-5874/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 24 мая 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 04 июня 2018 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

в составе:

председательствующего Желтянникова В.И.

судей Барминой И.Н., Тимухиной И.А.

при ведении протокола судебного заседания: Самарчук Ю.В.,

при участии:

от истца: не явился, извещён,

от ответчика: не явился, извещён,

от третьего лица: Салыкина Н.В., по доверенности от 12.04.2018,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

(регистрационный номер 13АП-5874/2018) ТСН «Лахта Дом»

на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

от 05.02.2018 по делу № А56-22889/2017 (судья Геворкян Д.С.), принятое

по иску ТСН «Лахта Дом»

к ООО «Агроторг»

третье лицо: индивидуальный предприниматель Рубахин Александр Вадимович

о взыскании денежных средств,

установил:

Товарищество собственников недвижимости «Лахта дом» (далее – истец; Товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» (далее – ответчик; Общество) о взыскании 162 769 руб. 40 коп. неосновательного обогащения за июнь и

июль 2016 года и 2089 руб. 40 коп. неустойки по состоянию на 02.08.2016, а также об обязанности ответчика демонтировать рекламную вывеску по всему фасаду арендуемого помещения, в виде полосы красного цвета с установленной на ней надписью и логотипом «Пятерочка» и знака «>>>»; вентиляционное оборудование в виде установленной конструкции, состоящей из трех вентиляторов, установленной на фасаде здания; рекламной вывески в виде наименования «Аптеки + Горздрав» зеленого цвета (2 шт.), рекламного обозначения в виде зеленого креста с надписью «Горздрав» (2 шт.); с учетом принятого судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) уточнения исковых требований).

Определением суда от 20.06.2017 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечен собственник помещения – индивидуальный предприниматель Рубахин Александр Вадимович (далее – третье лицо, Предприниматель)

В связи с назначением судьи Чуватиной Е.В. судьей Арбитражного суда Северо-Западного округа, дело № А56-22889/2017 передано в производство судье Геворкян Д.С.

Решением от 05.02.2018 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением суда, ТСН «Лакта Дом» обратилось с апелляционной жалобой, в которой, повторяя доводы, изложенные в исковом заявлении, просит решение отменить, исковые требования удовлетворить.

В порядке статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определением от 24.05.2018 судья Жилиева Е.В. заменена на судью Тимухину И.А. в связи с отпуском.

В канцелярию апелляционного суда от истца и третьего лица поступили

отзывы на апелляционную жалобу, в котором они возражают против доводов ответчика, поддерживают решение суда, полагают его законным и обоснованным, вынесенным с учетом представленных в материалы дела доказательств и норм права, просят в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

В судебном заседании представитель третьего лица возражал против удовлетворения апелляционной жалобы.

Стороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, своих представителей не направили, что в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в настоящем судебном заседании.

Исследовав материалы дела, ознакомившись с доводами апелляционной жалобы, отзывов на апелляционную жалобу, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, суд апелляционной инстанции установил следующее.

Для управления общим имуществом в доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 47, корп. 1 создано Товарищество.

В соответствии с договором аренды от 07.11.2014 Предприниматель (арендодатель) предоставил Обществу во временное владение и пользование за плату помещение 16Н площадью 410,7 кв.м.

Товарищество, при обследовании фасада многоквартирного дома по названному адресу выявило размещение на фасаде многоквартирного дома конструкций с изображением следующих сведений «Пятерочка» и «>>>», согласно акту от 30.05.2017 обследования фасада здания, а также размещение на фасаде и на крыше вентиляционного оборудования.

Протоколом голосования собственников помещений от 25.04.2016 зафиксировано принятие собственниками помещений МКД решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе собственниками нежилых помещений только на возмездной основе. Организациям, собственникам нежилых помещений, отказавшимся заключать договор аренды и платить за использование общего имущества собственников отказать в предоставлении использования общего имущества, обязать демонтировать оборудование и привести общее имущество в первоначальный вид.

Согласно приложению № 1 к протоколу от 10.03.2017 № 1/03 общего собрания собственников помещений МКД на соответствующем собрании определена структура и размер обязательных платежей на техническое обслуживание, управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома, в том числе для владельцев нежилых помещений, в частности установлена стоимость аренды общего имущества; размещения рекламных конструкций, информационных вывесок и другого оборудования на фасаде многоквартирного дома – от 1000 руб./кв.м.

Товарищество письмами от 02.06.2016 и 01.12.2016 уведомило Общество о том, что оно обязано вносить плату за аренду фасада названного дома, определенную в соответствии с решением общего собрания собственников Товарищества от 25.04.2016, а также заключить договор на право установки и эксплуатации информационных щитов (вывесок) и оборудования.

Ссылаясь на то, что конструкции с изображением сведений «Пятерочка» и «>>>» имеют рекламный характер, размещаются Обществом на фасаде МКД в отсутствие договора на использование части фасада МКД и без внесения оплаты, установленной собственниками помещений МКД, Товарищество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Повторно рассмотрев настоящее дело в порядке апелляционного производства, апелляционный суд полагает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а апелляционную жалобу - не подлежащей удовлетворению в связи со следующим.

Согласно статье 3 Закона N 38-ФЗ рекламой является информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке. Объектом рекламирования - товар, средства индивидуализации юридического лица и (или) товара, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие (в том числе спортивное соревнование, концерт, конкурс, фестиваль, основанные на риске игры, пари), на привлечение внимания к которым направлена реклама.

В соответствии с частью 1 статьи 19 Закона N 38-ФЗ под рекламной конструкцией понимаются щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, аэростаты и иные технические средства стабильного территориального размещения, предназначенные для распространения наружной рекламы.

Согласно части 9 статьи 19 Закона N 38-ФЗ установка рекламной конструкции допускается при наличии разрешения на установку рекламной конструкции, выдаваемого на основании заявления собственника или иного указанного в частях 5

- 7 настоящей статьи законного владельца соответствующего недвижимого имущества либо владельца рекламной конструкции органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа, на территориях которых предполагается осуществить установку рекламной конструкции.

Согласно пункту 3 Порядка взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при реализации Федерального закона "О рекламе", утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.06 N 904, установка рекламных конструкций в Санкт-Петербурге допускается только при наличии разрешения на установку рекламной конструкции, которое выдает Комитет.

В силу части 10 статьи 19 Закона N 38-ФЗ установка рекламной конструкции без разрешения (самовольная установка) не допускается. В случае самовольной установки вновь рекламной конструкции она подлежит демонтажу на основании предписания органа местного самоуправления муниципального района или органа местного самоуправления городского округа, на территориях которых установлена рекламная конструкция.

Согласно пункту 15 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.1998 N 37 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе" (далее - Письмо N 37) вопрос о наличии в информации признаков рекламы решается с учетом конкретных обстоятельств дела.

В соответствии с пунктами 2 и 5 части 2 статьи 2 Закона N 38-ФЗ названный Закон не распространяется на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательной в соответствии с федеральным законом, а также на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера.

В статье 9 Закона N 2300-1 предусмотрено, что изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске.

В пункте 18 Письма N 37 отмечается, что назначение информации такого характера, указанной в статье 9 Закона N 2300-1, состоит в извещении неопределенного круга лиц о фактическом местонахождении юридического лица и (или) обозначении места входа.

В силу статей 54 и 1225 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -

ГК РФ) обязательная для потребителей информация должна содержать профиль предприятия и его наименование. Такая информация может быть размещена на вывеске, и на нее не распространяются требования Закона N 38-ФЗ независимо от манеры исполнения указанных обозначений.

Таким образом, апелляционный суд, руководствуясь статьями 2, 3 Закона N 38-ФЗ, статьей 9 Закона N 2300-1, а также разъяснениями, изложенными в пункте 18 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.1998 N 37 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе", пришел к выводу, что вывески на фасаде здания, в котором осуществляется предпринимательская деятельность, не являются

рекламой. Целью размещения вывесок является информирование потребителей о месте, где осуществляется предпринимательская деятельность.

Размещенная на фасаде здания, в котором осуществляется предпринимательская деятельность, вывеска "Пятерочка" не является рекламой. Целью размещения вывески является информирование потребителей о месте, где осуществляется предпринимательская деятельность.

В данном случае, спорные вывески с указанием наименования Ответчика и товарного знака (знака обслуживания) размещены непосредственно над витринами арендуемых нежилых помещений, под козырьком, отделяющим торговые помещения от жилой части дома с целью информирования о фактическом местонахождении магазина и обозначения мест входов.

Размещение вывесок указанного содержания является общераспространенной практикой и соответствует нормативно-правовым актам города Санкт-Петербурга.

Спорная конструкция установлена на козырьке арендуемого помещения, который не относится к общему имуществу многоквартирного дома, поскольку не обладает необходимым квалифицирующим признаком: обслуживание более чем одного помещения, имеет иное предназначение, не связанное с функцией содержания, обслуживания и доступа к помещениям многоквартирного дома. При этом арендуемое помещение отделяется от жилой части здания, для размещения вывесок не задействованы инженерные элементы дома, находящиеся в общей долевой собственности всех собственников помещений в этом доме.

По смыслу статьи 290 ГК РФ и статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество дома, к которому относятся, в том числе, стены многоквартирного дома.

Арендодатель является участником долевой собственности. В соответствии с ч. 2 ст. 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле.

При этом какие-либо доказательства, свидетельствующие о совершении Ответчиком действий, препятствующих осуществлению иным законным владельцам своих прав в отношении данного имущества, в деле отсутствуют.

Установка кондиционера не является реконструкцией жилого помещения. В результате его установки общее имущество жильцов жилого дома не уменьшилось, в связи с чем, нарушения прав собственников нет.

К тому же, на фасаде многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 47, к. 1, располагаются блоки кондиционеров других собственников.

Система кондиционирования фактически установлена внутри помещения, принадлежащего ответчику, состоит из внутренних и внешних блоков, является составной частью сложной вещи в смысле статьи 134 ГК РФ. Демонтаж спорного имущества в результате отделения внешних блоков кондиционеров, приведет к тому, что система перестанет существовать как единая сложная вещь, пригодная к последующей эксплуатации и установленная в помещении собственника, что может привести к нарушению требований статьи 209 ГК РФ, лишению собственника права пользования принадлежащим ему имуществом.

Между тем, материалы дела не содержат доказательств того, что в результате размещения внешнего блока кондиционера ответчиком допущено нарушение прочности несущих конструкций, нарушение в работе инженерных систем, ухудшение сохранности и внешнего вида фасада.

Более того, арендуемое помещение не относится к общему имуществу многоквартирного дома, поскольку не обладает необходимым квалифицирующим признаком: обслуживание более чем одного помещения, имеет иное предназначение, не связанное с функцией содержания, обслуживания и доступа к помещениям многоквартирного дома. При этом арендуемое помещение отделяется от жилой части здания, для размещения кондиционеров не задействованы инженерные элементы дома, находящиеся в общей долевой собственности. В материалы дела представлены копии документов подтверждающих согласование с Комитетом по градостроительству и архитектуре установки данного оборудования.

При рассмотрении дела и вынесении обжалуемого решения судом первой инстанции были установлены все существенные для дела обстоятельства и им дана надлежащая правовая оценка. Выводы суда основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу. Нормы материального права применены правильно. Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться основанием для отмены обжалуемого судебного акта, апелляционной инстанцией не установлено.

Руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.02.2018 по делу № А56-22889/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий В.И. Желтянников

Судьи И.Н. Бармина

И.А. Тимухина