



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443001, г. Самара, ул. Самарская, 203Б, тел. (846) 226-56-17, (846) 207-55-15
<http://www.samara.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Самара

13 октября 2022 года

Дело № А55-710/2022

Резолютивная часть решения объявлена 06 октября 2022 года

Решение в полном объеме изготовлено 13 октября 2022 года

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Каленниковой О.Н.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Гукасян И.Б.; после

перерыва – секретарем судебного заседания – Батуриной Т.В.,

рассмотрев в судебном заседании 29 сентября 2022 года, 06 октября 2022 года дело по иску

товарищества собственников недвижимости "Жемчужина"

к Акционерному обществу "Тандер"

Третье лицо - Тимошенко Светлана Ивановна, Администрация внутригородского района Красноглинский г.о. Самара

Об обязанности и взыскании

при участии в заседании

от истца – не явился, извещен; после перерыва - Корнеева М.А., доверенность от 14.04.2022, диплом

от ответчика – не явился, извещен; после перерыва - Дмитренко К.Н., доверенность от 15.06.2022

от третьих лиц – не явился, извещен; после перерыва - не явился, извещен

Установил:

Товарищество собственников недвижимости «Жемчужина» обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском заявлением (с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), соответствии с которым просит суд:

1. Обязать Акционерное Общество "Тандер" в течение 10 (Десять) календарных дней со дня вступления в законную силу решения суда по настоящему делу демонтировать с фасада дома № 32 по ул. Сергея Лазо в г. Самаре следующие рекламные конструкции:

- рекламную конструкцию (щит) «МАГНИТ» 70см х 400см (2,8 кв.м), расположенную со стороны проезжей части ул. Сергея Лазо, на уровне первого этажа, вдоль стены дома;

- рекламную растяжку 50см х 297см (1,485 кв.м), расположенную со стороны проезжей части ул. Сергея Лазо, на уровне первого этажа, вдоль стены дома, содержащую информацию о наборе сотрудников в магазины «Магнит»;

- рекламную конструкцию (щит) 150см х 123см (1,845 кв.м) расположена с торца дома в оконном проеме и содержит информацию о названии магазина и продаваемой продукции;

- рекламную конструкцию (щит) 150 см х 200 см (3 кв.м), расположена со стороны первого подъезда дома в оконном проеме и содержит информацию о продаваемой продукции;

- рекламные щиты 305 см х 3450 см (105,225 кв.м), содержащие цвет бренда для

привлечения покупателей.

2. Взыскать с акционерного общества "Тандер" в пользу ТСН «Жемчужина» неосновательное обогащение в размере 402 214,26 руб. за период с 27.12.2020 по 27.12.2021, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 12 019,61 руб. за период с 28.01.2021 по 28.12.2021 и расходы, произведенные на оплату заключения эксперта №643.63.19.27-2021/12, в размере 5 000 руб. (л.д. 62-63, т.2).

Определением от 19.01.2022 исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства, в ходе которого арбитражный суд пришел к выводу о том, что имеются основания для рассмотрения дела по общим правилам искового производства, предусмотренные частью 5 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку необходимо выяснить дополнительные обстоятельства и исследовать дополнительные доказательства.

Определением от 14.03.2022 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

В процессе рассмотрения спора ответчик заявил ходатайство о назначении экспертизы с постановкой вопросов, касающихся установленных на фасаде дома металлических конструкций (профлистов) красно-белого цвета; ухудшает ли состояние имущества МКД, несут ли угрозу жизни и здоровью граждан, возможно ли дальнейшее обследование фасада дома при наличии данных конструкций.

Истец возражал против удовлетворения ходатайства и назначения экспертизы, указав на то, что в предмет доказывания по рассматриваемому спору, прежде всего, входит факт использования ответчиком объектов общего имущества дома в отсутствие согласия собственников помещений этого дома. В случае же удовлетворения ходатайства о назначении экспертизы истец предложил свою редакцию вопросов, относящихся к обстоятельствам возможности выполнения истцом работ по надлежащему содержанию фасада, подвала МКД при наличии данных конструкций на фасаде дома.

Определением от 14.07.2022 суд привлек к участию в деле, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Администрацию внутригородского района Красноглинский г.о. Самара.

В соответствии со ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании объявлялся перерыв до 06.10.2022 до . Сведения о месте и времени заседания были размещены на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по веб-адресу: <http://www.samara.arbitr.ru>. После перерыва судебное заседание продолжено.

Истец в судебном заседании поддержал иски требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик против удовлетворения требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Рассмотрев ходатайство ответчика с учетом доводов истца, а также исходя из предмета и основания заявленного иска, суд отказал в удовлетворении ходатайства о назначении экспертизы.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в исковом заявлении, отзыве на иск, письменных пояснениях, суд считает иски требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в нежилом помещении Н1, общей площадью 274,5 кв.м, находящемся на первом этаже жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, пос. Управленческий, ул. Сергея Лазо, д. 32 находится магазин "Магнит", принадлежащий, как следует из информационной вывески, АО "Тандер".

Как указал истец, в нарушение действующего законодательства ответчик над входом в магазин "Магнит" разместил рекламные конструкции в виде рекламных щитов, что подтверждается актом обмера вывески» и фотографиями объекта от 08.11.2021.

Слева от входной двери в магазин "МАГНИТ" также находится вывеска с указанием

названия магазина и режима работы.

Указанная выше информация, размещенная на рекламных носителях, по мнению истца, является рекламой, распространение которой регулируется законом о рекламе.

Согласно статье 3 Закона «О рекламе» реклама - 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.

Положения статьи 2 Федерального закона «О рекламе» не позволяют отнести к рекламе информацию, раскрытие или распространение которой является обязательным в соответствии с федеральным законом, а также вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера.

Пунктом 1 статьи 9 закона о защите прав потребителей определено, что продавец обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы.

Истец указал, что требованиям, установленным статьей 9 Закона о защите прав потребителей, соответствует вывеска, расположенная слева от входной двери в магазин «МАГНИТ», на которой указано: Фирменное название магазина «Магнит у дома», режим работы 08:00 - 22:00 без выходных, реквизиты юридического лица АО «Тандер», г. Краснодар, ул. Леваневского, 185, ИФНС РФ №2, ИНН 2310031475.

Остальные рекламные конструкции, по мнению истца, установленные ответчиком, содержат лишь наименования "МАГНИТ", а также информацию о видах продаваемого товара, и раскраску фасада под брендовые цвета для привлечения покупателей.

Следовательно, по мнению истца, содержание "вывесок" не отвечает требованиям, установленным статьей 9 Закона о защите прав потребителей. Использование на рекламных конструкциях текстового сообщения "МАГНИТ" не может рассматриваться в качестве указания наименования рекламодателя - АО "Тандер".

Кроме того, как указал истец, размер рекламных конструкций, их количество и содержание говорит о том, что данные вывески являются рекламой, поскольку свидетельствуют о намерении пробудить интерес к осуществляемой деятельности ответчика путем эффективно доведенной до сведения потребителей информации, направленной на привлечение неопределенного круга лиц.

Кроме того, по мнению истца, размещение любых вывесок (за исключением случая, предусмотренного статьей 9 Закона «О защите прав потребителей») не освобождает организацию от соблюдения положений, установленных Гражданским кодексом и Жилищным кодексом РФ. Ответчик разместил рекламу магазина "МАГНИТ" в виде рекламных конструкций, не содержащую информацию о наименовании юридического лица, организационно-правовой форме организации, соответственно, не являющуюся информационной, на фасаде здания, которое является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, без согласования с другими собственниками жилых и нежилых помещений, что противоречит требованиям пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников.

Как указал истец, в нарушение части 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчик не получил согласие собственников на размещение рекламных конструкций на фасаде дома №32 по ул. Сергея Лазо в г. Самаре.

Кроме того, ответчик уведомлялся о необходимости заключения договора на размещение рекламных конструкций на фасаде дома и о последствиях отказа в виде демонтажа 25.02.2021. Вторично ответчику было предложено заключить договор 22.06.2021, однако требования истца были оставлены без удовлетворения со стороны ответчика.

Внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном

доме № 32 по ул. Сергея Лазо в г. Самара (далее - МКД), проводимом в форме очно-заочного голосования выбран способ управления данным многоквартирным домом - Товарищество собственников недвижимости (протокол № 1 от 28.06.2020).

На основании данного решения собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Самара, ул. Сергея Лазо, д.32 для совместного управления общим имуществом создано ТСН «Жемчужина».

Подпунктом 5 пункта 2 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации ТСН предоставлено право совершать отвечающие целям и задачам товарищества действия, если они не нарушают права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, как указал истец, ТСН участвует в деле в качестве законного представителя собственников жилых и нежилых помещений, находящихся в доме (постановление Президиума ВАС России от 27.06.2006 № 1821/06).

20 января 2021 года по протоколу членов правления № 1 было принято решение утвердить ставку за аренду фасада МКД в размере 350 руб./кв.м.

АО «Тандер» разместило на общем домовом имуществе рекламные конструкции общей площадью 95,902 кв.м.

Незаконно (безвозмездно) размещая на фасаде дома №32 по ул. Сергея Лазо в г.Самаре средства наружной рекламы ответчик неосновательно сберег денежные средства, подлежащие уплате истцу за размещение рекламы.

Стены жилого дома, фасад здания (дома № 32 по ул. С.Лазо в г. Самаре) являются общим имуществом многоквартирного дома, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений этого дома.

Истец указал, что совместным замером подтверждено, что АО «Тандер» использовало общее имущество многоквартирного дома для размещения конструкции площадью 111, 355 кв.м при отсутствии заключенного договора собственниками МКД на их размещение и эксплуатацию.

Факт размещения ответчиком конструкции указанной выше площадью на фасаде многоквартирного дома, в спорный период подтвержден представленным в материалы актами от 06.11.2021, от 29.07.2022, фотографиями из сети интернет «Гугл карты».

В соответствии со ст.247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

АО «Тандер» согласие собственников помещений МКД на размещение конструкций и использование общего имущества МКД не получено.

Согласно экспертному отчету № 643.63.19.27-2021/12 об определении рыночной стоимости права пользования частью фасада, площадью 111,355 кв.м, здания, расположенного по адресу: г.Самара, ул. Сергея Лазо, д. 32, рыночная стоимость права пользования частью фасада здания без учета НДС (20%), на дату оценки составляет 301 руб. за 1 квадратный метр. Общая стоимость аренды фасада составляет 111,355 кв.м x 301 руб. = 33 517,86 руб./мес. (Двадцать восемь тысяч восемьсот шестьдесят шесть) руб. 50 коп. в месяц.

Согласно уточненному расчету взыскиваемой суммы, размер неосновательного обогащения составляет: 33 517,86 руб. x 12 мес. = 402 214 руб. 26 коп. за период с 27.12.2020 (с момента принятия решения общим собранием) по 27.12.2021

Кроме того, истец начислил ответчику проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 28.01.2021 по 28.12.2021 в сумме 10 173 руб. 01 коп.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском.

В соответствии с частью первой статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 №38-Федерального закона «О рекламе» (далее - Закона о рекламе) под рекламными конструкциями, на которых размещается наружная реклама, понимаются щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары и иные технические средства стабильного размещения, монтируемые и располагаемые на внешних стенах,

крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктах движения общественного транспорта.

Размещение отдельных сведений, имеющих целью привлечение внимания к конкретному продавцу, также должно рассматриваться в качестве рекламы, несмотря на наличие или отсутствие сведений об определенных товарах (их ассортименте).

Пунктом 2 части 2 статьи 2 Закона о рекламе предусмотрено, что настоящий Федеральный закон не распространяется на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательной в соответствии с федеральным законом.

Согласно пунктам 5 и 9 части 2 статьи 2 Закона о рекламе, настоящий Федеральный закон не распространяется на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера; упоминания о товаре, средствах его индивидуализации, об изготовителе или о продавце товара, которые органично интегрированы в произведения науки, литературы или искусства и сами по себе не являются сведениями рекламного характера.

Под вывеской понимается информационное средство при входе в помещение, занимаемое предприятием, которое имеет своей целью извещение неопределенного круга лиц о фактическом местонахождении владельца вывески и (или) обозначении места входа.

По пункту 1 статьи 9 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения и режим ее работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске.

Информация, очевидно ассоциирующаяся у потребителя с определенным товаром, должна рассматриваться как реклама этого товара.

Кроме того, в пункте 18 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25.12.1998 N 37 разъяснено, что размещение уличной вывески (таблички) с наименованием юридического лица как указателя его местонахождения или обозначения места входа в занимаемое помещение, здание или на территорию является общераспространенной практикой и соответствует сложившимся на территории России обычаям делового оборота.

При этом, размер баннерного полотна, место его расположения, а также наличие крупного буквенного изображения, индивидуализирующего деятельность магазина, могут характеризовать содержание конструкций и их размещение как рекламу. Данный вывод отражен в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 20.10.2014 N 304-АВ14-2084 по делу N А70-12211/2013.

Пунктами 1 и 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 08.10.2012 N 58 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Закона о рекламе предусмотрено, что согласно пункту 1 статьи 3 Закона о рекламе 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, является рекламой и должна в связи с этим отвечать требованиям, предъявляемым Законом о рекламе.

Разграничение рекламной конструкции и вывески может быть осуществлено с учетом целевого назначения содержащихся в них сведений, которое выявляется в результате оценки обстоятельств размещения таких сведений, в том числе внешнего вида, характера, размера и места расположения указанной конструкции.

Исходя из положений пункта 2 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации положений статьи 3, частей 1, 9 статьи 19 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, 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 статьи 19 Закона о рекламе. 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.

Согласно части 5 статьи 19 Закона о рекламе 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.

В силу частей 9 и 10 статьи 19 Закона о рекламе 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. 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.

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.

Подпунктом 3 пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой регламентирована компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотрено, что общее собрание полномочно принимать решения 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.

Исходя из приведенных норм, согласие собственников помещений в многоквартирном доме и заключение договора, требуется только на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на фасаде (стенах) дома.

С учетом приведенных норм права и разъяснений, исследовав и оценив в совокупности представленные в дело доказательства, в том числе фотоизображение спорных конструкций, изучив содержание информации, которая предназначена для привлечения внимания неограниченного круга лиц, суд пришел к выводу, что к рекламе относится рекламная растяжка 50 см х 297 см (1 485 кв.м), расположенная со стороны

проезжей части ул. Сергея Лазо, на уровне первого этажа, вдоль стены дома, содержащая информацию о наборе сотрудников в магазины «Магнит» и рекламный щит 305 см x 3450 см (105225 кв.м), содержащий цвет бренда для привлечения покупателей относятся к рекламе.

Конструкции имеют значительные размеры и хорошо видны, адресованы неопределенному кругу лиц, вследствие чего расцениваются судом как реклама.

Отсутствие на рассматриваемой конструкции наименования конкретного товара не опровергает оценку изображения как рекламной информации, поскольку, ее размер содержание изображения явно направлены на привлечение внимания, как потенциальных потребителей, так и неопределенного круга лиц, позволяет ясно и недвусмысленно определить осуществляемый вид деятельности по оказанию услуг.

При этом суд считает, что, поскольку коммерческое обозначение является средством индивидуализации юридического лица, оно может быть объектом рекламирования в силу пунктов 1,2 ст. 33 Закона о рекламе.

Кроме того, в спорный период на рекламных щитах, содержащих цвет бренда (профлисты), размещались рекламные конструкции с изображением товаров. Указанные конструкции демонтированы лишь 05.06.2022, что подтверждается фотоматериалами, актами осмотра и пояснениями представителей сторон.

Подпунктами 1 и 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

Аналогичная норма содержится в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Кодекса.

Пунктом 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Для возникновения обязательств из неосновательного обогащения необходимо доказать следующие обстоятельства: приобретение или сбережение имущества за счет другого лица, отсутствие правового основания такого сбережения или приобретения, отсутствие обстоятельств, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер неосновательного обогащения.

В случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие

периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

По расчету суда, исходя из установленной сторонами площади конструкций, экспертного отчета, устанавливающего стоимость платы за размещение рекламной конструкции в размере 301 руб. за 1 кв.м, неосновательное обогащение ответчика составило 380 072 руб. 76 коп. ($105,225 \times 301 = 31\,672$ руб. 73 коп. $\times 12$ месяцев). При этом при определении размера неосновательного обогащения используется только размер рекламной конструкции – облицовочных профлистов красно-белого цвета 305 см \times 3450 см, поскольку рекламная растяжка, содержащая информацию о наборе сотрудников, в отношении которой суд признал требования обоснованными, расположена на облицовочном профлисте, площадь которого уже учтена. Иное повлечет повторное начисление платы, что нарушит баланс интересов сторон.

На сумму неосновательного обогащения подлежат начислению процентов за пользование чужими денежными средствами, которые в соответствии с расчетом, произведенным судом по правилам п.2 ст. 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.2 ст.1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, составляют 10 173 руб. 01 коп. При этом, исходя из указанной нормы, за декабрь 2020 года проценты за пользование чужими денежными средствами следует начислять с 01 января 2021 года пропорционально количеству дней, то есть с момента, когда закончилось пользование в соответствующем месяце, за январь – соответственно – с 01.02, за февраль - с 01.03 и т.д. Однако истец сам ограничил период расчета процентов за пользование чужими денежными средствами с 28.01.2022, поэтому суд не вправе выходить за рамки заявленных требований.

В связи с изложенным с акционерного общества "Тандер" (ИНН 2310031475) в пользу товарищества собственников недвижимости «Жемчужина» (ИНН 6313558796) 390 245 руб. 77 коп., в том числе 380 072 руб. 76 коп. - неосновательное обогащение за период с 27.12.2020 по 27.12.2021, 10 173 руб. 01 коп. - проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 28.01.2021 по 28.12.2021, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 9 482 руб.

Согласно пунктам 2 и 5 части второй статьи 2 «Сфера применения настоящего Федерального закона» Закона о рекламе настоящий Федеральный закон не распространяется на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с федеральным законом; на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера.

Пунктом первым статьи 3 Закона о рекламе определено, что в целях названного Закона под рекламой понимается 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.

В силу статьи 9 Закона о защите прав потребителей потенциальный продавец товара или исполнитель работ, услуг для удовлетворения личных, семейных и бытовых потребностей гражданина обязан довести до сведения последнего фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (юридический адрес) и режим работы, разместив указанную информацию на вывеске.

Назначение информации такого характера состоит в извещении неопределенного круга лиц о фактическом местонахождении юридического лица и (или) обозначении места входа.

Указание юридическим лицом своего наименования (фирменного наименования) на вывеске в месте нахождения не является рекламой.

Размещение уличной вывески (таблички) с наименованием юридического лица как указателя его местонахождения или обозначения места входа в занимаемое помещение, здание или на территорию является общераспространенной практикой и соответствует сложившимся на территории России обычаям делового оборота.

Данная правовая позиция изложена 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".

В пункте первом Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.2012 N 58 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона "О рекламе" разъяснено, что не может быть квалифицирована в качестве рекламы информация, которая в силу закона обязательна к размещению или размещается в силу обычая делового оборота; не следует рассматривать в качестве рекламы размещение наименования (коммерческого обозначения) организации в месте ее нахождения, а также иной информации для потребителей непосредственно в месте реализации товара, оказания услуг (например, информации о режиме работы, реализуемом товаре), поскольку размещение такой информации в указанном месте не преследует целей, связанных с рекламой.

При этом то обстоятельство, что информация, обязательная к размещению в силу закона или размещенная в силу обычая делового оборота, приведена не в полном объеме, само по себе не влечет признания этой информации рекламой.

Согласно ст. 1477 Гражданского кодекса Российской Федерации товарный знак - это обозначение, служащее для индивидуализации товаров юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, признается исключительное право, удостоверяемое свидетельством на товарный знак.

Решением Думы городского округа Самара от 08.08.2019 №444 утверждены Правила благоустройства территории городского округа Самара и территорий внутригородских районов городского округа Самара (далее - Правила благоустройства).

Согласно пункту 12 статьи 2 Правил благоустройства, вывески - конструкции, размещаемые на фасадах, крышах или иных внешних поверхностях (внешних ограждающих конструкциях) зданий, строений, сооружений, внешних поверхностях нестационарных торговых объектов, в месте нахождения или осуществления деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя, содержащие сведения, обязательные для размещения в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей"

В соответствии с пунктами 1-8 статьи 17 Правил благоустройства юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в соответствии с действующим законодательством самостоятельно обеспечивается размещение вывесок на зданиях, строениях, сооружениях в месте своего фактического нахождения (осуществления деятельности).

К вывескам предъявляются следующие требования:

1) на вывесках допускается размещение только информации, предусмотренной Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Размещение на вывесках прочей информации считается рекламой и подлежит оформлению в установленном порядке;

2) вывеска должна размещаться с соблюдением требований законодательства о государственном языке Российской Федерации. В случае использования двух и более языков тексты должны быть идентичными по содержанию и техническому оформлению, выполнены грамотно и разборчиво;

3) вывески должны размещаться в соответствии с комплексными решениями фасадов на участке фасада, свободном от архитектурных деталей, и соответствовать архитектурным членениям фасада, стилевому единству архитектурно-художественного облика, материалам, цветовому решению фасада здания, строения, сооружения;

4) вывески могут состоять из информационного поля (текстовая часть) и декоративно-художественного элемента. Высота декоративно-художественного элемента не должна превышать высоту текстовой части вывески более чем в два раза. Элементы одного информационного поля (текстовой части) вывески должны иметь одинаковую

высоту и глубину;

5) Вывески могут содержать зарегистрированные в установленном порядке товарные знаки и знаки обслуживания. Указанные знаки могут быть размещены на вывеске только при наличии у юридического лица, индивидуального предпринимателя соответствующих прав, предусмотренных действующим законодательством;

6) вывески могут иметь внутреннюю подсветку. Внутренняя подсветка вывески должна иметь немерцающий, приглушенный свет, не создавать прямых направленных лучей в окна жилых помещений.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель устанавливает в обязательном порядке на здании, строении, сооружении одну вывеску в соответствии с настоящим пунктом.

Вывеска размещается в форме настенной конструкции на доступном для обозрения месте непосредственно у главного входа или над входом в здание, сооружение или помещение, в котором фактически находится (осуществляет деятельность) юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, сведения о котором содержатся в данной вывеске, или на фасаде здания, строения, сооружения в пределах указанного помещения, а также на лотках и в других местах осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем торговли, оказания услуг, выполнения работ вне его места нахождения.

Допустимый размер вывески составляет: по горизонтали - не более 0,6 м, по вертикали - не более 0,4 м. Высота букв, знаков, размещаемых на вывеске, - не более 0,1 м. Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель вправе установить на объекте одну дополнительную вывеску в соответствии с настоящим пунктом. Дополнительная вывеска может быть размещена в соответствии с требованиями настоящих Правил в форме настенной конструкции или консольной конструкции на фасаде здания, сооружения, в котором фактически находится (осуществляет деятельность) юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, сведения о котором содержатся на данной вывеске, либо в форме крышной конструкции на крыше соответствующего здания, сооружения.

Вывески в форме настенных конструкций и консольных конструкций, предусмотренные пунктом 4 настоящей статьи, размещаются:

- не выше линии второго этажа (линии перекрытий между первым и вторым этажами) зданий, сооружений;

- на плоских участках фасада, свободных от декоративных архитектурных элементов, в пределах площади внешних поверхностей объекта. Под площадью внешних поверхностей объекта понимается площадь, соответствующая занимаемым данным юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) помещениям;

- параллельно поверхности фасадов объектов и (или) их конструктивных элементов (настенные конструкции) либо перпендикулярно поверхности фасадов объектов и (или) их конструктивных элементов (консольные конструкции).

Вывески в форме настенных конструкций, предусмотренные пунктом 4 настоящей статьи, размещаются над входом или окнами (витринами) помещений, указанных в абзаце третьем пункта 5 настоящей статьи.

Максимальный размер вывески в форме настенной конструкции, размещаемой юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем на фасаде зданий, сооружений (за исключением объектов культурного наследия), не должен превышать: 0,5 м (по высоте), 60% от длины фасада (внешних поверхностей объекта), соответствующей занимаемым данным юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) помещениям, но не более 10 м (по длине).

Таким образом, суд считает, что вывеска, содержащая фирменное наименование «Магнит», не является рекламой. Целью ее размещения является информирование потребителей о месте, где осуществляется деятельность.

Монтаж вывески произведен на фасаде встроенно-пристроенного к дому помещения

и не повлек нарушений целостности общего имущества многоквартирного дома и не повлиял на характеристики надежности и безопасности МКД, при этом несущие конструкции не затрагивались. Установка данной вывески не имеет негативных последствий для жизни и здоровья граждан.

На размещение рекламных конструкций, расположенных в оконных проемах, не требуется согласия собственников, поскольку оконные проемы арендованных ответчиком помещений не относятся к общему имуществу дома, а является конструктивной частью помещения, принадлежащего Тимошенко С.И. – арендодателю помещения ответчика.

На основании изложенного не относится к рекламе, рекламная конструкция (щит) «МАГНИТ» 70см x 400см (2,8 кв.м), расположенная со стороны проезжей части ул. Сергея Лазо, на уровне первого этажа, вдоль стены дома; рекламная конструкция (щит) 150см x 123см (1845 кв.м), расположенная с торца дома в оконном проеме и содержащая информацию о названии магазина и продаваемой продукции и рекламная конструкция (щит) 150 см x 200 см (3 кв.м), расположенная со стороны первого подъезда дома в оконном проеме и содержит информацию о продаваемой продукции.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что поскольку указанные конструкции не являются рекламной, заключение с собственниками МКД какого-либо договора на их использование не требовалось, в связи с чем у ответчика не возникло неосновательного обогащения в виде сбереженной платы за пользование общим имуществом МКД по размещению обозначенных конструкций по смыслу ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Права, предусмотренные названной статьей, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором (статья 305 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 45 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление N 10/22), в силу статей 304, 30 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Из разъяснений, изложенных в пункте 2 постановления Пленума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», следует, что наружные стены здания относятся к общему имуществу всех собственников помещений данного здания.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации определение режима пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме, осуществляется по соглашению всех участников общей долевой собственности, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

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 других собственников (определение Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2016 N 304-ЭС16-10165).

С учетом положений статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации использованию общего имущества должно предшествовать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме о порядке пользования общим имуществом.

По смыслу разъяснений, содержащихся в Обзоре судебной практики за четвертый квартал 2012 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.04.2013, реализация прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом дома обусловлена необходимостью достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности. Закон прямо предусматривает случаи, когда реализация правомочий собственника общего имущества может производиться по его усмотрению, то есть без согласования с остальными собственниками (пункт 2 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации). В остальных же случаях реализация правомочий одного из собственников общего имущества может происходить только по согласованию с остальными собственниками. Данный вопрос должен решаться на общем собрании собственников.

В силу пункта 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами устанавливает Правительство Российской Федерации.

В пункте 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, закреплены правовые требования, предъявляемые к внешнему благоустройству зданий и территорий, в том числе к фасадам жилых домов, к стенам которых не допускается крепить различные растяжки, подвески, вывески, указатели (флажштоки и другие устройства), а также устанавливать кондиционеры и спутниковые антенны без соответствующего разрешения. При этом обязанность по соблюдению недопущения крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, установки кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения возложена на организацию по обслуживанию жилищного фонда.

С учетом приведенных норм гражданского и жилищного законодательства, суд приходит к выводу, что ТСЖ «Жемчужина» в силу возложенных на него обязанностей по надлежащему сохранению и использованию общего имущества, вправе требовать устранения препятствий, затрудняющих содержание общего имущества и обращаться в суд с настоящим иском в интересах всех собственников квартир и помещений, находящихся в управляемом им жилом доме.

При этом предоставления в обоснование наличия у управляющей организации права на обращение в суд с негативным иском соответствующего решения собственников не требуется (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.05.2014 N 19488/13 и определения Верховного Суда Российской Федерации от 17.02.2015 N 302-ЭС14-1496 и от 05.12.2016 N 304-ЭС16-10165).

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом установлено, что между ТСЖ «Жемчужина» и АО «Тандер» соглашение о порядке владения и пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности не заключено, доказательств обращения собственника помещения в многоквартирном жилом доме к управляющей компании или к собственникам помещений многоквартирного жилого дома с предложением о проведении общего собрания по вопросу предоставления возможности размещения на стене многоквартирного дома рекламной конструкции, не представлено, в связи с чем конструкция размещена ответчиком на фасаде многоквартирного жилого дома без соответствующего разрешения собственников помещений многоквартирного жилого дома, с нарушением норм жилищного и гражданского законодательства.

На основании изложенного суд обязывает Акционерное общество "Тандер" (ИНН 2310031475) в течение 10 календарных дней со дня вступления в законную силу решения суда по настоящему делу демонтировать с фасада дома № 32 по ул. Сергея Лазо в г. Самаре: рекламную растяжку 50 см x 297 см (1 485 кв.м), расположенную со стороны проезжей части ул. Сергея Лазо, на уровне первого этажа, вдоль стены дома, содержащую информацию о наборе сотрудников в магазины «Магнит» и рекламные щиты 305 см x 3450 см (105,225 кв.м), содержащие цвет бренда для привлечения покупателей.

В остальной части в удовлетворении исковых требований следует отказать.

В силу части 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины в размере и иные судебные издержки понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

В связи с изложенным с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 9 482 руб. и расходы произведенные на оплату заключения эксперта №643.63.19.27-2021/12 в размере 5 000 руб. Кроме того, с АО "Тандер" (ИНН 2310031475) в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 7 150 руб.

Руководствуясь ч.1 ст. 110, ст.ст. 167-170, 176, 180, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить частично.

Обязать Акционерное общество "Тандер" (ИНН 2310031475) в течение 10 календарных дней со дня вступления в законную силу решения суда по настоящему делу демонтировать с фасада дома № 32 по ул. Сергея Лазо в г. Самаре:

- рекламную растяжку 50 см x 297 см (1 485 кв.м), расположенную со стороны проезжей части ул. Сергея Лазо, на уровне первого этажа, вдоль стены дома, содержащую информацию о наборе сотрудников в магазины «Магнит»;

- рекламные щиты 305 см x 3450 см (105,225 кв.м), содержащие цвет бренда для привлечения покупателей.

Взыскать с акционерного общества "Тандер" (ИНН 2310031475) в пользу товарищества собственников недвижимости «Жемчужина» (ИНН 6313558796) 390 245 руб. 77 коп., в том числе 380 072 руб. 76 коп. - неосновательное обогащение за период с 27.12.2020 по 27.12.2021, 10 173 руб. 01 коп. - проценты за пользование чужими

денежными средствами за период с 28.01.2021 по 28.12.2021, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 9 482 руб. и расходы, произведенные на оплату заключения эксперта №643.63.19.27-2021/12 в размере 5 000 руб.

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с акционерного общества "Тандер" (ИНН 2310031475) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 7 150 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

_____ / О.Н. Каленникова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 14.12.2021 2:36:57

Кому выдана Каленникова Ольга Николаевна