

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

05 мая 2011 года

Дело № А33-1952/2011

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 27 апреля 2011 года.
В полном объеме решение изготовлено 05 мая 2011 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Баукиной Е.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилкомресурс» (г. Красноярск, ОГРН 1052460025419, ИНН 2460067897)

к обществу с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» (г. Красноярск, ОГРН 1032402650092, ИНН 2465077063)

об обязанности демонтировать рекламную конструкцию,
с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика: управления наружной рекламы администрации города Красноярска,

в присутствии:

от истца: Полухина А.С. – представителя по доверенности от 26.12.2010 № 38,

от ответчика: Красновой В.В. – представителя по доверенности от 09.03.2011,

в отсутствие представителя третьего лица,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания, Точиловой Т.А.

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилкомресурс» (далее – ООО УК «Жилкомресурс») обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» об обязанности демонтировать рекламную конструкцию ориентировочно размером 16,0м*4,0м с изображением: на белом фоне голубыми буквами надпись «МАСТЕРСКАЯ РЕКЛАМЫ ВЕЗДЕХОД», указан перечень услуг, сайт компании, телефон, слоган «Вашу рекламу заметят», расположенную на западном фасаде многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130, в течение 7 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 18.02.2011 возбуждено производство по делу.

Третье лицо, извещенное о месте и времени проведения судебного заседания (почтовое уведомление от 11.04.2011 № 75426), представителя не направило.

Согласно части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассмотрел дело в отсутствие представителя третьего лица.

В судебном заседании, в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, объявлен перерыв до 12. час. 05 мин. 27 апреля 2010 года. После перерыва судебное заседание продолжено с участием тех же представителей истца и ответчика.

Истец поддержал требования изложенные в исковом заявлении, пояснил следующее:

- общество с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» разместило рекламную конструкцию на фасаде жилого дома по ул. Мира, 130, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, без согласия собственников общего имущества и заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции с уполномоченным на это лицом;

- наличие рекламной конструкции подтверждается актом осмотра общего имущества многоквартирного дома от 30.01.2011 и не опровергается ответчиком.

В добровольном порядке рекламная конструкция ответчиком не демонтирована.

Ответчик с заявленными требованиями не согласен по следующим основаниям:

- общество с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» согласовало размещение наружной рекламы, расположенной по указанному истцом адресу, о чем свидетельствует письмо от 11.04.2007 № 02-490, подписанное главным инженером ООО УК «Жилкомресурс» Кукишевым А.И.;

- собственники общего имущества многоквартирного жилого дома по ул. Мира, 130 представили истцу право на возмездной основе использовать имущество собственников только 06.12.2010, о чем ответчик узнал только 04.02.2011 из материалов дела. А так как истец не предоставил в материалы дела документы, свидетельствующие о наличии у истца полномочий распоряжаться общим имуществом от имени собственников общего имущества многоквартирного жилого дома в период до 13.07.2009, то утверждение истца о том, что у ответчика нет соглашения с управляющей компанией, противоречит материалам дела и действующему Жилищному кодексу Российской Федерации.

Таким образом, у общества с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» имеется согласование с обществом с ООО УК «Жилкомресурс» на присоединение к общему имуществу – фасаду здания, расположенному по адресу: г. Красноярск, проспект Мира, 130, рекламной конструкции, разрешение управления наружной рекламы администрации города Красноярска от 18.07.2007 № 13797.

Ответчик заявил ходатайство о назначении почерковедческой экспертизы по проверке подлинности подписей решений собственников квартир дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130 в протоколе внеочередного собрания жильцов; привлечении в качестве эксперта центра независимой экспертизы общество с ограниченной ответственностью «Квазар».

Истец возразил против назначения экспертизы, так как вопрос о лицах, подписавших протокол, не входит в предмет доказывания по делу.

Суд определил: в удовлетворении ходатайства о назначении почерковедческой экспертизы отказать.

Руководствуясь статьями 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также статьей 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», ООО УК «Жилкомресурс» обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с настоящим иском.

При рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

В многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. пр. Мира, д. 130, 06.12.2010 в форме заочного голосования проведено внеочередное общее собрание собственников помещений, решение по которому оформлено протоколом № 34ж (далее – протокол).

В соответствии с пунктом 3 указанного протокола собственники помещений решили поручить ООО УК «Жилкомресурс» демонтировать крышные установки, брендмауэрные панно, проекционные установки, кронштейны-указатели, вывески и кронштейны и другие конструкции, расположенные на общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме без разрешения общего собрания собственников помещений о передаче в пользование общего имущества, представлять интересы собственников

помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления.

Согласно пункту 4 протокола собственники помещений решили предоставить физическим и юридическим лицам на возмездной основе право (возможность) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 5 протокола собственники помещений поручили ООО УК «Жилкомресурс» с 01.03.2008 заключать от своего имени в интересах собственников договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

Актами осмотра общего имущества многоквартирного дома от 30.01.2011 и от 09.03.2011 подтверждается, что на фасаде жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Мира, 130, установлены следующие информационные конструкции: брандмауэрное панно на западном фасаде дома, ориентировочно размером 16 х 4 м., крепление анкерное, изображение: на белом фоне голубыми буквами надпись «МАСТЕРСКАЯ РЕКЛАМЫ ВЕЗДЕХОД», указан перечень услуг, сайт компании, большими буквами телефон, слоган «Вашу рекламу заметят».

Управлением наружной рекламы администрации города Красноярска в ответ на запрос ООО «Городская управляющая компания «Жилищный фонд» от 28.12.2010 № 6939-7-5 о законности размещения рекламной конструкции на фасаде многоквартирного жилого дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130, представлено письменное пояснение от 20.01.2011 № 32, о том, что на установку рекламной конструкции выдано разрешение ООО «Вездеход-Оникс» от 18.07.2007 № 13797 сроком до 18.07.2012.

Письмом от 11.04.2007 № 02-490 главный инженер ООО УК «Жилкомресурс» сообщил директору ООО «Вездеход-Оникс» о согласовании размещения наружной рекламы (размером 9,0 х 5,0), расположенной со стороны западного фасада здания по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 123 Конституции Российской Федерации, статьями 7, 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равенства сторон.

Статьями 9, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено право граждан и юридических лиц по своему усмотрению осуществлять принадлежащие им гражданские права, в том числе самостоятельно избирать способ защиты нарушенного права.

Истец заявил требование об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» демонтировать рекламную конструкцию ориентировочно размером 16,0м*4,0м с изображением: на белом фоне голубыми буквами надпись «МАСТЕРСКАЯ РЕКЛАМЫ ВЕЗДЕХОД», указан перечень услуг, сайт компании, телефон, слоган «Вашу рекламу заметят», расположенную на западном фасаде многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130, в течение 7 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Указанное требование квалифицировано судом как иск об устранении препятствий в пользовании недвижимым имуществом, не соединенным с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьями 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник, а также лицо, хотя и не являющееся собственником, но владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

По негаторному иску истец обязан по правилам статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации доказать:

- факт наличия вещного или обязательственного права на объект недвижимого имущества;
- факт нарушения ответчиком права истца в пользовании и распоряжении имуществом, не связанного с лишением владения;
- неправомерность действий ответчика.

Как следует из искового заявления спорная рекламная конструкция размещена на западном фасаде многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации фасад дома, на котором ответчик разместил рекламную конструкцию, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 3 части 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.

Согласно пункту 3 протокола от 06.12.2010 № 34ж внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. пр. Мира, д. 130, проведенного в форме заочного голосования собственники помещений решили поручить ООО УК «Жилкомресурс» демонтировать крышные установки, брендмауэрные панно, проекционные установки, кронштейны-указатели, вывески и кронштейны и другие конструкции, расположенные на общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме без разрешения общего собрания собственников помещений о передаче в пользование общего имущества.

Собственники помещений решили предоставить физическим и юридическим лицам на возмездной основе право (возможность) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (пункт 4 протокола).

В соответствии с пунктом 5 протокола собственники помещений решили поручить ООО УК «Жилкомресурс» с 01.03.2008 в их интересах заключать от своего имени договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

По пунктам 3, 4, 5 протокола «За» проголосовали 68,45 % голосов собственников помещений, что превышает 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, что соответствует пункту 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, истец уполномочен собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. пр. Мира, д. 130 на предъявление настоящего иска.

Ходатайство ответчика о назначении экспертизы не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение, принятое общим собранием собственников помещений в доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, может быть обжаловано собственником помещения в суд, в случае, если данный собственник не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением

нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Ответчик не является собственником жилого или нежилого помещения, в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. пр. Мира, д. 130.

Доказательства признания решением суда протокола от 06.12.2010 № 34ж внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. пр. Мира, д. 130, проведенного в форме заочного голосования недействительным по иску собственников помещений этого многоквартирного дома ответчик не представил.

Согласно пункту 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

При изложенных обстоятельствах у ответчика отсутствует право оспаривать протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. пр. Мира, д. 130, от 06.12.2010 № 34ж, ссылаясь на недостоверность в нем подписей собственников помещений.

Учитывая установленное законом требование об оспаривании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по правилам пункта 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, доказательства достоверности (недостоверности) подписей собственников помещений в протоколе от 06.12.2010 № 34ж согласно части 1 статьи 67 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются относимыми по рассматриваемому делу.

Согласно части 3.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Факт размещения ответчиком рекламной конструкции ориентировочно размером 16,0м*4,0м с изображением: на белом фоне голубыми буквами надписи «МАСТЕРСКАЯ РЕКЛАМЫ ВЕЗДЕХОД», указанием перечня услуг, сайта компании, телефона, слогана «Вашу рекламу заметят», расположенной на западном фасаде многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130, подтверждается актами осмотра от 30.01.2011 и от 09.03.2011 и не оспорен ответчиком.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Обязанность по доказыванию правомерности установки рекламной конструкции возлагается на ответчика.

Ответчик обосновывает правомерность установки спорной рекламной конструкции наличием у него согласования от 11.04.2007 № 02-490, подписанного главным инженером ООО УК «Жилкомресурс» Кикишевым А.И., и разрешения управления наружной рекламы администрации города Красноярска от 18.07.2007 № 13797.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона «О рекламе» от 13.03.2006 № 38-ФЗ (далее - Закон 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 рекламораспространителем, 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 (часть 5 статьи 19 Закона о рекламе).

Установка рекламной конструкции допускается при наличии разрешения на установку рекламной конструкции (далее также - разрешение), 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 (пункт 9 статьи 19 Закона о рекламе).

Из анализа указанных норм закона следует, что установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются при наличии юридического состава: 1) полученного в установленном порядке разрешения на её установку и 2) договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, заключенного с лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, разрешения управления наружной рекламы администрации г. Красноярск и письма о согласовании установки рекламной конструкции с ООО УК «Жилкомресурс» не достаточно для размещения рекламной конструкции на фасаде многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130. Необходимо заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции с лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Поскольку доказательства правомерного размещения рекламной конструкции, расположенной на западном фасаде многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130, суду не представлены, исковые требования о ее демонтаже в течение 7 дней с момента вступления решения суда в законную силу подлежат удовлетворению.

На основании пункта 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные истцом в сумме 40000 руб., в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 174, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилкомресурс» удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» (г. Красноярск, ИНН 2465077063, ОГРН 1032402650092) демонтировать рекламную конструкцию ориентировочно размером 16,0м*4,0м с изображением: на белом фоне голубыми буквами надпись «МАСТЕРСКАЯ РЕКЛАМЫ ВЕЗДЕХОД», с указанием перечня услуг, сайта компании, телефонов, слогана «Вашу рекламу заметят», расположенную на западном фасаде многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 130, в течение 7 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Вездеход-Оникс» (г. Красноярск, ИНН 2465077063, ОГРН 1032402650092) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилкомресурс» (г. Красноярск, ИНН 2460067897, ОГРН 1052460025419) судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 4 000 руб.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Е.А. Баукина