

Судья: Лыкова Т.В.  
Докладчик: Мулярчик А.И.

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| председательствующего | Мулярчика А.И.,                   |
| судей                 | Никифоровой Е.А., Хабаровой Т.А., |
| при секретаре         | Тарасовой М.А.,                   |

рассмотрела в открытом судебном заседании в апелляционном порядке в городе Новосибирске 1 ноября 2018 года гражданское дело по иску ЖСК «Дом на Сибирской-35» к Кузнецову Виталию Алексеевичу о взыскании денежных средств, по апелляционным жалобам ЖСК «Дом на Сибирской-35», представителя Кузнецова В.А. – Римера И.В., на решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 2 августа 2018 года.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Мулярчика А.И., выслушав объяснения представителей ЖСК «Дом на Сибирской – 35» Бондаренко Е.А., Кем В.И., Рыбаченко А.Ю., поддержавших доводы апелляционной жалобы истца и возражавших против доводов жалобы ответчика, объяснения представителей Кузнецова В.А. – Кузьминой М.А. и Ример И.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы ответчика и возражавших против доводов жалобы истца, судебная коллегия

### УСТАНОВИЛА:

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратился в суд с иском к Кузнецову В.А. о взыскании денежных средств. В обоснование требований указал, что ответчик является участником долевого строительства и собственником доли в завершенном строительстве объекте – многоэтажном жилом доме с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 в Железнодорожном районе города Новосибирска.

В соответствии с инвестиционным договором, заключенным с ТОО «Проектно-строительная организация-1», ответчик внес застройщику денежные средства с правом получения по окончании строительства дома 3-х комнатной квартиры площадью 92 кв.м.

Строительство указанного объекта было начато в 1995 году в соответствии с разрешением на строительство № 26 от 05.04.1995 г., однако решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1998 г. застройщик ТОО «ПСО-1» был признан банкротом и строительство жилого дома было прекращено.

Решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска за ответчиком признано право собственности на долю в объекте незавершенного строительства дома № 35 (стр.) по ул. Сибирская в виде 3-х

комнатной квартиры площадью 92 кв.м, что соответствовало 1 374/100 000 долей в праве общей долевой собственности. Согласно п. 1.49 выписки ФГИС ЕГРН от 13.02.2018 № 99/2018/79627060 за ответчиком зарегистрирована доля в размере 1 374/100 000.

В период с 1999 года по сентябрь 2014 года собственниками долей неоднократно предпринимались попытки возобновить строительство, в том числе с привлечением заинтересованных инвесторов и различных строительных организаций.

18 апреля 2014 года собственники долей в проблемном объекте общедолевой собственности согласно мероприятиям, которые были разработаны исполнительной властью города Новосибирска для достройки аналогичных объектов, создали Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35».

В целях обеспечения продолжения строительства и ввода дома в эксплуатацию собственники долей в объекте Кем В.И. и Полуэктов К.В. заключили с мэрией города Новосибирска договор аренды земельного участка, на котором находится недостроенный жилой дом (договор с множественностью лиц от 08.11.2011 г.) Дополнительным соглашением от 01.12.2014 г. договор пролонгирован на 3 года.

Начиная с 26.09.2014 г. – с даты вступления в силу судебного решения, которым был расторгнут договор субаренды земельного участка с ЗАО «ФинСибИнвест Консалтинг», ЖСК «Дом на Сибирской-35» за счет средств собственников долей и заемных средств приступил к достройке данного объекта.

С этой же даты на каждого собственника в соответствии со ст. 210 ГК РФ возложено бремя содержания, принадлежащего ему имущества (1,50 руб. на единицу доли), т.е. на лицо возложены обязанности по поддержанию имущества в нормальном состоянии и уплате связанных с этим расходов (ремонт, охрана, аренды земельного участка и т.п.).

Соглашением собственников долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства от 30.09.2014 г. функции застройщика были возложены на ЖСК «Дом на Сибирской-35». В свою очередь собственники приняли на себя обязательство обеспечения деятельности кооператива в части достройки объекта за счет целевых взносов, уплачиваемых собственниками на счет кооператива в размере своих долей.

Договором от 23.10.2014 г. собственники долей передали земельный участок, на котором находится объект общей долевой собственности в субаренду ЖСК «Дом на Сибирской -35». Строительная готовность объекта на момент возобновления строительства составляла 45 %.

21.05.2015 г. кооператив получил разрешение на строительство (на достройку дома). С этого момента деятельность по достройке жилого дома осуществляло только ЖСК «Дом на Сибирской-35».

Собственники долей в праве общей долевой собственности решением общего собрания собственников от 29.11.2016 г. утвердили общую сумму на

достройку объекта в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7 000 руб. на 1 кв.м., срок внесения – до 30.04.2017 г.; неустойку в размере двукратной ключевой ставки ЦБ РФ за внесение сумм собственниками за достройку после 30.04.2017 г.; штрафные санкции в размере 20 % от сумм не оплаченного дольщиками пая на завершение строительства и сумм неоплаченного текущего содержания. Решения общих собраний собственников в установленном порядке не оспорены.

29 декабря 2017 года УАСИ мэрии города Новосибирска выдало разрешение на ввод многоквартирного жилого дома № 35/1 стр. по ул. Сибирская в эксплуатацию. Ответчик в члены ЖСК вступать отказался, в расходах по текущему содержанию дома и его достройке не участвовал и не заключал с ЖСК договор о порядке финансирования им этого строительства.

Истец просил, с учетом уточнений, взыскать с ответчика неосновательное обогащение в размере 1 015 305,40 руб., из которых: 648 184,50 руб. – сумма доплаты на достройку многоквартирного дома, 84 088,80 руб. – расходы на содержание общего имущества дома, 8 484,62 руб. – расходы на оплату тепловой энергии, 126 395,90 руб. – сумма начислено неустойки, 148 151,58 руб. – сумма штрафа.

Решением Железнодорожного районного суда города Новосибирска от 2 августа 2018 года исковые требования удовлетворены частично.

Взысканы с Кузнецова Виталия Алексеевича в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» денежные средства в размере 795 878,87 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 11 158,79 рублей.

В остальной части отказано.

С данным решением не согласилось ЖСК «Дом на Сибирской-35», в жалобе просит его изменить в части, взыскать с Кузнецова В.А. денежные средства в сумме 272 307,90 руб., поскольку указывает, что отказ суда во взыскании неустойки и штрафа, решение о взыскании которых было принято собственниками дома, сделан на основе неверного применения норм материального права.

Отмечает, что судом не учтено, что достройка дома осуществлялась за счет личных средств обманутых дольщиков, а ответчик в свою очередь уклонялся от несения бремени содержания своего имущества, а также искусственно создавал препятствия в достройке дома, обращаясь с жалобами в надзорные органы.

Полагает, что отказ во взыскании неустойки и штрафа ставит в выгодное положение недобросовестное лицо по сравнению с другими добросовестными собственниками, исполнившими свои обязанности в срок.

С решением также не согласился представитель Кузнецова В.А. – Ример И.В., в жалобе просит решение суда отменить, поскольку указывает на нарушение судом норм материального права ввиду не установления значимых обстоятельств, а именно размера фактически понесенных затрат, отнесение этих затрат на завершение строительства, фактическое принятие результата работ, как то предписано положениями ст. 1102 ГК РФ о

неосновательном обогащении. Стороной истца таких доказательств представлено не было.

Считает, что судом не учтено, что истцом фактически заявлены требования о понуждении к исполнению решения собрания от 29.11.2016 г., а не требование о взыскании неосновательного обогащения.

Отмечает, что само по себе неисполнение решения собственников не свидетельствует о возникновении неосновательного обогащения на стороне ответчика, равно как и не свидетельствует об уменьшении имущества истца, которое ответчик должен возратить истцу.

Указывает на нарушение судом норм процессуального права, выразившихся в нарушении правил оценки доказательств, в необоснованном отказе в назначении строительно-технической экспертизы, а также в вызове специалиста для получения консультации, в отсутствии надлежащих мотивов при отказе в отводе судьи, в необоснованном отказе в принятии встречного иска, а также в истребовании исполнительной документации, отражающей весь процесс строительства.

Полагает, что представленное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2017 г. не является надлежащим доказательством выполнения работ по завершению строительства определенным лицом.

Рассмотрев дело в соответствии с требованиями ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), в обжалуемой части и в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со статьей 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях, юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством: о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Из материалов дела следует, что ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18 апреля 2014 года (т. 1 л.д. 8). Согласно п. 2.1 Устава истца, целью создания кооператива является удовлетворение потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр), в жилье, управлении эксплуатацией МКД, его коммуникаций и инфраструктуры по указанному адресу (т. 1 л.д. 9-19).

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, ответчик является собственником 1 351/100 000 долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр) (т. 1 л.д. 20-35).

30 сентября 2014 года собственники долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства заключили соглашение, по которому функции застройщика для завершения строительства и сдачу дома в эксплуатацию дома были возложены на ЖСК «Дом на Сибирской-35». Собственники приняли на себя обязательство обеспечить деятельность кооператива в качестве технического заказчика за счет целевых взносов, уплачиваемых ими в размере, определяемых в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности и на основании сметы расходов кооператива на указанные цели, в т.ч., затрат на завершение строительства. Финансирование объекта, в т.ч. внесение взносов, дополнительных взносов и другие платежи будут осуществляться из расчета принадлежащей собственнику доли в виде фактической площади в объекте (т. 1 л.д. 40-42а).

Решением общего собрания членов ЖСК от 06.11.2014 г. утверждено соглашение собственников, смета затрат на период с 26 сентября 2014 года по февраль 2015 года, в том числе, содержание объекта на данный период из расчета 1,5 руб. в месяц на единицу доли каждого собственника; в дальнейшем расходы на содержание не изменялись (т. 1 л.д. 149-151).

21 сентября 2015 года ЖСК «Дом на Сибирской-35» получил разрешение на строительство, срок действия до 08.11.2017 г., срок продлен до 31.01.2018 г. (т. 1 л.д. 36-37).

Решением общего собрания собственников долей в общедолевой собственности на незавершенный строительством жилой дом от 29.09.2016 г. утверждены сметы, договоры, произведенные платежи, по которым выполнялись работы по достройке объекта (т. 1 л.д. 160-171).

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016 г. собственники утвердили общую сумму на достройку объекта № 1 в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7 000 руб. на 1 кв.м.; установили срок внесения сумм собственниками в размере своих долей – до 30.04.2017 г.; установили неустойку за внесение сумм на достройку после 30.04.2017 г. в размере двукратной ключевой ставки, (т. 1 л.д. 43-54).

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 11.09.2017 г. собственниками принято решение о принятии в качестве источника покрытия расходов и процентов за пользование привлеченными для достройки объекта денежными средствами штрафные санкции в размере 20 % от сумм неоплаченного дольщиками пая на завершение строительства и сумм неоплаченного текущего содержания объекта. То есть, помимо штрафных санкций, установленных решением от 29.11.2016 г., для дольщиков, которые

по состоянию и на 11.09.2017 г. имеют задолженность по выплате пая и по оплате текущего содержания, вводится дополнительная штрафная санкция, обусловленная убытками по уплате процентов за пользование заемными средствами (т. 1 л.д. 69-77).

29 декабря 2017 года ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом с помещениями общественного назначения» (т. 1 л.д. 38-39).

В силу пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 этого Кодекса.

По смыслу пункта 2 той же статьи правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В силу положений п. 1 ст. 980 ГК РФ действия без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица в целях предотвращения вреда его личности или имуществу, исполнения его обязательства или в его иных непротивоправных интересах (действия в чужом интересе) должны совершаться исходя из очевидной выгоды или пользы и действительных или вероятных намерений заинтересованного лица и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью.

Согласно п. 1 ст. 984 ГК РФ необходимые расходы и иной реальный ущерб, понесенные лицом, действовавшим в чужом интересе в соответствии с правилами, предусмотренными настоящей главой, подлежат возмещению заинтересованным лицом, за исключением расходов, которые вызваны действиями, указанными в пункте 1 статьи 983 настоящего Кодекса.

В силу требований ст. 987 ГК РФ, если действия, непосредственно не направленные на обеспечение интересов другого лица, в том числе в случае, когда совершившее их лицо ошибочно предполагало, что действует в своем интересе, привели к неосновательному обогащению другого лица, применяются правила, предусмотренные главой 60 настоящего Кодекса.

Согласно статье 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В силу статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Разрешая спор и удовлетворяя требования ЖСК «Дом на Сибирской-35» о взыскании неосновательного обогащения в размере 648 184,50 руб., суд первой инстанции исходил из того, что право собственности у ответчика на законченный строительством объект в виде квартиры не может возникнуть без ввода жилого дома в эксплуатацию, что невозможно без завершения всего комплекса строительно-монтажных работ, определенных проектом. Действия истца по завершению строительства жилого дома были направлены на обеспечение правомерного интереса участников долевого строительства в завершении строительства и приобретении прав на квартиры, совершены исходя из очевидной пользы для будущих собственников квартир в жилом доме, в том числе, ответчика.

Судебная коллегия соглашается с указанными выводами суда первой инстанции, поскольку они соответствуют требованиям закона, обстоятельствам дела и представленным сторонами доказательствам, которым дана надлежащая правовая оценка в их совокупности в соответствии с требованиями статьи 67 ГПК РФ, на основе всестороннего, полного, объективного и непосредственного исследования доказательств.

Довод апелляционной жалобы ответчика о том, что суд не установил размер фактических затрат на завершение строительства, а фактически обязал ответчика исполнить решение общего собрания ЖСК, членом которого он не является, отклоняется судебной коллегией.

В соответствии со статьей 1105 ГК РФ в случае невозможности возвратить в натуре неосновательно полученное или сбереженное имущество приобретатель должен возместить потерпевшему действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, если приобретатель не возместил его стоимость немедленно после того, как узнал о неосновательности обогащения (пункт 1).

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 (пункт 2).

Поскольку неосновательно полученные ответчиком строительные материалы и услуги истца по достройке дома невозможно возвратить в натуре, ответчик обязан возместить их стоимость по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и определенной для всех собственников квартир соответствующим общим собранием из расчета 7 000 руб. за 1 кв.м.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции обоснованно отказал в назначении судебной экспертизы, а следовательно, отсутствуют основания для назначения такой экспертизы в суде апелляционной инстанции. По этой же причине отклоняется судебной коллегией и ссылки ответчика на заключение ООО «Аудит-Сибирь».

Утверждение ответчика о том, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не является надлежащим доказательством выполнения работ истцом, на правильность выводов суда не влияет, поскольку именно истцу, как застройщику, выдавалось разрешение на строительство, ему же было выдано и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Вопрос же о том, кому истец поручал фактическое осуществление строительства, на правоотношения сторон не влияет.

Приведенные в апелляционной жалобе ответчика ссылки на судебные постановления правового значения в рамках рассматриваемого спора не имеет, учитывая, что они приняты по иным делам, с участием иных лиц, не обладает преюдициальным значением для настоящего спора, выступает как юридический прецедент, который не является официальным источником права в Российской Федерации, а представляет собой применение нормы права с учетом конкретных обстоятельств дела.

Разрешая исковые требования в части взыскания с ответчика неустойки и штрафа, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что в соответствии с п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Ответчик членом ЖСК «Дом на Сибирской-35» не является, в договорных отношениях с истцом не состоит, в связи с чем, принятые общим собранием ЖСК решения в части установления санкции в виде неустойки и штрафа за неисполнение обязательства на него не распространяются и доводы апелляционной жалобы истца в указанной части являются не обоснованными.

При этом ссылки истца на несение убытков, связанных с просрочкой в оплате ответчиком денежных средств, отклоняется судебной коллегией, поскольку требований о взыскании убытков не заявлялись.

Пунктом 2 ст. 1107 ГК РФ установлено, что на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В соответствии со ст. 395 ГК РФ 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.

Размер процентов за пользование суммой неосновательного обогащения за период с 01.05.2017 г. по день вынесения решения рассчитан судом верно и составляет 66 319,05 руб., дата начала периода определена судом так же верно, поскольку ответчик—должен был узнать о неосновательном обогащении с момента продолжения строительства



многоквартирного дома, на что истцом получено разрешение в 2015 году. Поскольку для всех собственников незавершенного строительством объекта была определена общая дата внесения денежных средств на достройку дома – до 30.04.2017 г., взыскание процентов за пользование чужими средствами с 01.05.2017 г. является правильным.

В соответствии со статьей 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Обязанность собственника жилого помещения по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги закреплена в статье 153 ЖК РФ.

Решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 06.11.2014 г. утверждена смета затрат на период с 26.09.2014 г. по февраль 2015 года, в том числе содержание объекта на данный период из расчета 1,5 руб. в месяц на единицу доли каждого собственника (т. 1 л.д. 149-151). В дальнейшем расходы на содержание не изменялись.

Таким образом, несмотря на утверждение апелланта об обратном, с момента возникновения у ответчика права общей долевой собственности, он обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по содержанию и сохранению объекта незавершенного строительства.

Между тем, судом не учтено, что согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, ответчик является собственником 1 351/100 000 долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр), лишь с 29.03.2016 г. (т. 1 л.д. 32), а следовательно, только с этого момента у него возникла обязанность нести расходы по содержанию общего имущества. Следовательно, сумма таких расходов составит 45 410 руб. 88 коп. (18 549,18 руб. + 24 732 руб. + 2 061 руб. + 68,7 руб.).

Заседанием расширенного правления ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 06.01.2018 г. предоплата АО «СИБЭКО» за поставляемую тепловую энергию в размере 600 000 руб. отнесена на расходы по содержанию общего имущества за декабрь 2017 года (т. 2 л.д. 86).

Учитывая, что факт оплаты расходов на тепловую энергию истцом подтвержден, суд первой инстанции обоснованно взыскал указанные расходы с ответчика в пределах заявленных исковых требований в сумме 8 484,62 руб. Ответчиком взыскание указанной суммы не оспаривается.

Таким образом, общая сумма, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца, составит: 648 184,5 руб. + 66 319,05 + 45 410,88 + 8 484,62 руб. = 768 399 руб. 05 коп.

На основании изложенного, судебная коллегия приходит к выводу, что решение суда первой инстанции подлежит изменению в части размера суммы, подлежащей взысканию с ответчика.

В соответствии с частью 3 статьи 98 ГПК РФ в случае, если суд вышестоящей инстанции, не передавая дело на новое рассмотрение, изменит состоявшееся решение суда нижестоящей инстанции или примет новое решение, он соответственно изменяет распределение судебных расходов.

С учетом изложенного, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию уплаченная им государственная пошлина, пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, в сумме 10 883 руб. 99 коп.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

### ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Железнодорожного районного суда города Новосибирска от 2 августа 2018 года изменить, взыскав с Кузнецова Виталия Алексеевича в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» денежные средства в размере 768 399 руб. 05 коп., расходы по уплате государственной пошлины в размере 10 883 руб. 99 коп.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционные жалобы удовлетворить частично.

Председательствующий

Судьи

