

КОПИЯ

Дело № 33-11041/2018

Судья: Кузьменко Л.В.  
Докладчик: Пилипенко Е.А.

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего  
судей  
при секретаре

Пилипенко Е.А.,  
Власкиной Е.С., Карболиной В.А.,  
Немченко О.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании в апелляционном порядке в городе Новосибирске **30 октября 2018 года** дело по апелляционной жалобе представителя Кузнецова К.В. – Ример И.В. на решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 10 июля 2018 года по иску к Кузнецову Константину Витальевичу о взыскании неосновательного обогащения.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Пилипенко Е.А., пояснения представителя ответчика – Ример И.В., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, пояснения представителей истца Бондаренко Е.А., Кема В.И., возражавших против удовлетворения жалобы, судебная коллегия

#### у с т а н о в и л а :

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратился в суд с вышеуказанным иском к ответчику, в котором просил взыскать с ответчика неосновательное обогащение в размере 1 012 332,18 руб. - расходы на достройку жилого дома и по содержанию общего имущества.

В обоснование иска указал, что решением Железнодорожного районного суда г.Новосибирска за Кузнецовым К.В. 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 1351/100 000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект. Застройщиком данного дома было ТОО «ПСО-1». На основании решения Арбитражного суда НСО от 09 декабря 1998 г. ТОО «ПСО-1» было признано банкротом и строительство дома было прекращено.

18 апреля 2014 г. собственники долей в проблемном объекте общедолевой собственности создали ЖСК «Дом на Сибирской-35» для достройки дома. С мэрией города Новосибирска собственники Кем В.И. и Полуэктов К.В. заключили договор аренды земельного участка. Начиная с 26.09.2014 г., ЖСК за счет средств собственников долей и заемных средств приступил к достройке данного объекта. 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». Собственники приняли на себя обязательство обеспечения деятельности

оператива в части достройки объекта за счет целевых взносов, уплачиваемых на счет кооператива в размере своих долей.

23.10.2014 собственники долей передали земельный участок в субаренду СК. Строительная готовность объекта на момент возобновления строительства составляла 45%.

21.05.2015 кооператив получил разрешение на строительство.

Решением общего собрания собственников от 29.11.2016 г. собственники долей в праве общей долевой собственности утвердили общую сумму на достройку объекта № 1 в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7000 руб. на 1 кв.м. Срок внесения сумм собственниками в размере своих долей был установлен до 30.04.2017 г. За внесение сумм на достройку после 30.04.2017 г. установлена неустойка в размере двукратной ключевой ставки ЦБ РФ. Кроме того, решением общего собрания собственников от 11.09.2017 г. на достройку было решено использовать заемные средства. В качестве источников покрытия процентов за пользование заемными средствами решением по десятому вопросу данного собрания приняты штрафные санкции в размере 20 % от сумм не оплаченного дольщиками пая и сумм неоплаченного текущего содержания. Вышеуказанные решения ответчиком не оспорены.

29.12.2017 УАСИ Мэрии города Новосибирска было выдано разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

Ответчик в члены ЖСК вступить отказался, в расходах по текущему содержанию дома и его достройке не участвовал, договор с кооперативом о порядке финансирования им этого строительства не заключил. Деятельность ЖСК, направленная на завершение строительства, текущее содержание и ввод в эксплуатацию дома, осуществлялась в интересах всех собственников, в т.ч. и ответчика. Истец указывает, что в силу установленного ст.19 Конституции РФ принципа равенства, а также недопустимости извлечения выгоды из своего недобросовестного поведения, ответчик, уклонившийся от участия в финансировании достройки дома, неосновательно сберег свои денежные средства, однако Кузнецов К.В. не может быть поставлен в привилегированное положение по сравнению с другими собственниками объекта незавершенного строительства.

В ходе судебного разбирательства истец уточнил иски требования, просил взыскать с ответчика сумму неосновательного обогащения в размере 998 309,81 руб., из которых: 637 334,25 руб. - сумма доплаты на достройку МКД; 82 681,20 руб. - расходы на содержание общего имущества за период с 26.09.2014 г. по 01.02.2018 г.; 8342,59 руб., - расходы на оплату тепловой энергии; 124 280,127 руб. - сумма начисленной неустойки; 145 671, 60 руб. - сумма штрафа, а также расходы по гос.пошлине в размере 13 261,66 руб.

Решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 10 июля 2018 года иски требования ЖСК «Дом на Сибирской-35» удовлетворены частично. С Кузнецова К.В. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской - 35» взысканы денежные средства в общей сумме 970 673,87 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 12 906,74 руб. В остальной части требований отказано.

С данным решением не согласилась представитель ответчика – Ример И В в апелляционной жалобе просит его отменить, принять по делу новое решение,

12

которым установить действительный размер неосновательного обогащения на основании исследования фактически выполненных работ по завершению строительства, исследования факта несения расходов на завершение строительства, исследования иных значимых для правильного рассмотрения и разрешения гражданского дела обстоятельств.

В жалобе указывает, что фактически истцом заявлены требования о понуждении исполнения решения собрания от 29.11.2016 г., которым установлена оплата 7 000 руб. за квадратный метр, а не требования о взыскании неосновательного обогащения, в связи с чем, судом неправильно применены положения материального права и нарушены нормы процессуального права об оценке доказательств. Неисполнение решения собрания не может свидетельствовать о возникновении неосновательного обогащения.

Отмечает, что на истце лежит бремя доказывания размера неосновательного обогащения, при этом, истцом представлены документы о движении денежных средств, однако доказательств того, на какие цели были потрачены такие денежные средства, в материалах дела отсутствуют.

Ответчик ходатайствовал о приобщении к материалам дела заключения ООО «Аудит-Сибирь», из которого можно сделать вывод о невозможности отнесения отдельных доказательств, представленных истцом, к завершению строительства объекта, вместе с тем, суд необоснованно отказал в приобщении данного заключения, что свидетельствует о лишении ответчика возможности защищаться от предъявленных ему требований в нарушение требований процессуального закона.

Также в целях установления фактически понесенных расходов на строительство объекта стороной ответчика было заявлено ходатайство о проведении судебной экспертизы, в удовлетворении которого судом также было отказано. Апеллянт настаивает на наличии законных оснований для назначения по делу судебной экспертизы.

Полагает, что при отсутствии к тому оснований ему было отказано в принятии встречных исковых требований о признании права собственности на неделимую вещь, которые связаны с первоначально заявленными требованиями.

Указывает, что выводы суда противоречат имеющимся в деле доказательствам, поскольку представленное истцом разрешение на ввод в эксплуатацию не является доказательством выполнения работ по завершению строительства. В то время как исполнительная документация истцом представлена не была и судом не истребована.

Ответчик не состоит в договорных отношениях с истцом и не является членом ЖСК. Жилое помещение фактически ответчику не передано, право собственности на жилое помещение у ответчика отсутствует, в связи с чем, возможность взыскания в пользу истца неосновательного обогащения связывается с установлением размера неосновательного обогащения, который истцом не доказан, так как судом не исследованы доказательства выполнения работ по строительству в отдельности и в совокупности.

Также апеллянтom указано на незаконность взыскания с ответчика неустойки, предусмотренной решением собрания ЖСК, поскольку ответчик

13  
членом ЖСК не является, а потому данное решение не влечет для него каких-либо гражданско-правовых последствий.

Относительно требований о взыскании платы за содержание общего имущества и расходов на оплату тепловой энергии апеллянтом указано, что размер таких расходов и факт их несения истцом не подтверждены.

Полагает, что к спорным правоотношениям подлежат применению последствия пропуска срока исковой давности.

Истцом представлены возражения на апелляционную жалобу.

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

В соответствии со ст. 110 Жилищного кодекса РФ (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.

Как следует из материалов дела, ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18 апреля 2014г. Целью создания кооператива, согласно Уставу, 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.9-20).

30.09.2014 г. 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.

Решением общего собрания членов ЖСК от 06.11.2014 утверждено соглашение собственников, смета затрат на период с 26 сентября 2014 по февраль 2015 г., в том числе, содержание объекта на данный период из расчета

132

1,5 руб. в месяц на единицу доли каждого собственника; в дальнейшем расходы на содержание не изменялись, (т.1 л.д.41-44,150-160).

21.09.2015 ЖСК «Дом на Сибирской-35» получил разрешение на строительство, срок действия до 08.11.2017 г., срок продлен до 31.01.2018 г.

29.12.2017 ЖСК «Дом на Сибирской - 35» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, (т.1 л.д.37-40).

Решением общего собрания собственников долей в общедолевогой собственности на незавершенный строительством жилой дом утверждены сметы, договоры, произведенные платежи, по которым выполняются работы по достройке объекта (т.1 л.д.161)

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016 собственники утвердили общую сумму на достройку объекта №1 в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7000 руб. на 1 кв.м.; установили срок внесения сумм собственниками в размере своих долей – до 30.04.2017; установили неустойку за внесение сумм на достройку после 30.04.2017 г. в размере двукратной ключевой ставки, (т.1 л.д.45-58)

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 11.09.2017 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.71-80).

Ответчик является собственником 1351/100 000 долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г.Новосибирск, ул.Сибирская, д. 35 (стр). (т.1 л.д.21-35)

В силу пункта 1 статьи 1102 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 ч. 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

132

действительных или вероятных намерений заинтересованного лица и с  
необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью.

Согласно ч. 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 637 334,25 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  
ЖСК 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 указанным выводом суда первой  
инстанции, поскольку, приобретая в собственность объект недвижимости,  
возведенный как за личные средства, так на средства, полученные ЖСК путем  
дополнительных взносов соинвесторов дома, ответчик, не участвуя финансово в  
достройке дома, получил неосновательное обогащение, поскольку обязанность  
по внесению денежных средств для завершения строительства дома и  
соответствующих расходов ЖСК до завершения строительства дома ответчиком  
не исполнена.

Довод апелляционной жалобы о том, что суд фактически обязал ответчика  
исполнить решение общего собрания ЖСК, членом которого он не является,  
признается судебной коллегией несостоятельным.

В рассматриваемом случае, ответчик признан обязанным возместить  
расходы, понесенные истцом на создание для ответчика материального блага.  
При этом размер расходов, необходимый для такого создания, определен с  
учетом цены, установленной для всех приобретателей указанного блага.

Учитывая, что ответчиком подтверждены обстоятельства фактического несения расходов в заявленной сумме и объем произведенных работ по утвержденным сметам, необходимости в проведении дополнительной экспертизы для подтверждения таких расходов, не имеется.

В то время как представленное в суд апелляционной инстанции заключение ООО «Аудит-Сибирь» не опровергает объем затрат, понесённых истцом на строительство дома.

Вместе с тем, доводы апелланта о несогласии с решением суда о взыскании неустойки и штрафа заслуживают внимания.

Так, разрешая исковые требования в рассматриваемой части суд первой инстанции руководствовался решениями общего собрания ЖСК от 29.11.2016 и 11.09.2017, в соответствии с которым установлены неустойка за неисполнение обязанности по внесению за внесение сумм на достройку после 30.04.2017 в размере двукратной ключевой ставки и штрафные санкции в размере 20 % от сумм неоплаченного дольщиками пая.

Однако суд не учел, 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.

Вместе с тем, какие-либо договорные отношения между сторонами отсутствуют, поскольку Кузнецов К.В. членом ЖСК «Дом на Сибирской-35» не является, а потому принятые общим собранием ЖСК решения в части установления санкции за неисполнение обязанности по внесению паевого взноса на него распространяются.

Как следствие, у суда отсутствовали правовые основания для взыскания в пользу истца неустойки и штрафа, установленных решениями общего собрания.

Вместе с тем, законодателем в п.2 ст.1107 ГК РФ предусмотрено, 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 заявленный истцом период с 01.05.2017 по 30.04.2018, который следует из произведенного истцом расчета неустойки за календарный год, определяется исходя из следующего расчета.

Период	Ключевая ставка	Количество дней	Сумма неустойки
01.05.2017	9,75	1	170,24

С 02.05.2017 по 18.06.2017	9,25	48	7752,77
С 19.06.2017 по 17.09.2017	9	90	14143,58
С 18.09.2017 по 29.10.2017	8,5	41	6085,23
С 30.10.2017 по 17.12.2017	8,25	49	7058,69
С 18.12.2017 по 11.02.2018	7,75	55	7442,84
С 12.02.2018 по 25.03.2018	7,5	41	5369,32
С 26.03.2018 по 30.04.2018	7,25	36	4557,3

Таким образом, общая сумма процентов за пользование чужими денежными средствами, подлежащая взысканию с ответчика, составляет 52 579,97 руб.

При рассмотрении доводов апелланта о несогласии с судебным актом в части платы за содержание общего имущества и расходов на оплату тепловой энергии судебная коллегия исходит из следующего.

Согласно положениям ст.ст. 153, 155, 156, 158 ЖК РФ собственник не освобождается от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией дома, решения, принятые на общих собраниях в установленном законом порядке, являются обязательными для всех собственников помещений в МКД, соответственно, с ответчика подлежит взысканию задолженность на содержание общего имущества и коммунальные платежи.

Решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 06.11.2014 (протокол №2, вопрос 8) утверждена смета затрат на период с 26.09.2014 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. 158). В дальнейшем расходы на содержание не изменялись.

Определяя размер расходов истца на содержание общего имущества пропорционально принадлежащей ответчику доли, суд исходил из заявленного ЖСК периода с 26.09.2014 по 01.02.2018.

Вместе с тем, судом не учтено, что в силу приведенных выше положений закона в их нормативном единстве со ст. 210 ГК РФ, обязанность по содержанию общего имущества возлагается только на собственников жилых помещений МКД, в связи с чем, может быть возложена на ответчика только с момента приобретения последним права собственности на долю в незавершенном строительством объекте.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 13.02.2018, право собственности ответчика на 1351/100000 доли зарегистрировано 02.11.2017 (л.д.35 т.1).

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на содержание общего имущества за период с 02.11.2017 по 01.02.2018, т.е. за 90 дней, в сумме 6079,50 руб. (0,05x1351x90).

Следовательно, в рассматриваемой выше части решение суда подлежит изменению.

Не состоятельными признаются судебной коллегией и доводы ответчика об отсутствии правовых и фактических оснований для взыскания расходов по

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

Учитывая, что факт оплаты тепловой энергии истцом подтвержден, суд первой инстанции обоснованно взыскал указанные расходы с ответчика в пределах заявленных исковых требований.

Доводы апелляционной жалобы о том, что объект долевого строительства фактически ответчику не передан, в связи с чем, к спорным правоотношениям не подлежат применению нормы жилищного законодательства, отклоняются судебной коллегией, ввиду того, что ответчик, приобретая право собственности на долю, которая по завершении строительства представляет собой жилое помещение – квартиру в многоквартирном жилом доме, становится участником правоотношений, регулируемых Жилищным кодексом РФ.

На основании изложенного, судебная коллегия приходит к выводу, что решение суда первой инстанции подлежит изменению в части размера неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, которая по своей правовой природе представляет собой проценты за пользование чужими денежными средствами, а также в части размера расходов на содержание общего имущества.

В силу ч.3 ст.98 ГПК РФ подлежит изменению и размер взысканной с ответчика государственной пошлины.

Так как заявленные исковые требования удовлетворяются судом в части, составляющей 70% (удовлетворено 704 336,25 от заявленной суммы 998 309,81), в пользу истца подлежит взысканию уплаченная им государственная пошлина за подачу иска в суд в размере 9 283,16 руб.

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

### определила:

Решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 10 июля 2018 года в части неустойки, расходов по содержанию общего имущества и государственной пошлины изменить.

Изложить резолютивную часть судебного акта в следующей редакции:

Взыскать с Кузнецова Константина Витальевича в пользу Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской - 35» денежные средства в размере 637 334,25 руб. – сумма неосновательного обогащения, 52 579,97 руб. – проценты за пользование чужими денежными средствами, 14 422,09 руб. – расходы на содержание общего имущества, где 8 342,59 рублей – расходы на плату тепловой энергии, 6 079, 50 руб. – расходы по содержанию общего имущества, судебные расходы по оплате госпошлины 9 283,16 руб.

Апелляционную жалобу представителя Кузнецова К.В. Рамер И.В. – удовлетворить частично.

Председательствующий

Судьи

«КОПИЯ ВЕРНА»  
Подпись Судьи  
(наименование должности)  
Судья *И.В. Рамер*  
(подпись)  
Фамилия

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска  
Подпись  
(подпись)  
Кузнецова  
(Инициалы, Фамилия)

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска  
Подпись  
Печать и скреплено листом