

Судья Лыкова Т.В.

Докладчик Коваленко В.В.

Дело № 33-4630/2019

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего	Мулярчика А.И.
судей	Коваленко В.В., Давыдовой И.В.
при секретаре	Левицкой В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Новосибирске 16 мая 2019 года гражданское дело по иску ЖСК «Дом на Сибирской-35» к Шинкевич Ирине Валентиновне о взыскании денежных средств

по апелляционной жалобе Шинкевич И.В. на решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 21 февраля 2019 года.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Коваленко В.В., объяснения представителей ЖСК «Дом на Сибирской-35» Сорокиной В.А. и Кема В.И., Шинкевич И.В., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратилось в суд с иском, в котором просило взыскать с Шинкевич И.В. неосновательное обогащение в размере 521 798,77 рублей, из которых: 418 516,60 рублей - сумма доплаты на достройку многоквартирного дома, 39 357,88 рублей - сумма доплаты на выполнение обязательных строительных работ, 62 326,83 рублей - сумма начисленной неустойки за неисполнение обязательств на достройку дома, 1 507,46 рублей - сумма неустойки за неисполнение обязательств по оплате сумм на выполнение обязательных строительных работ.

В обоснование иска указано, что ответчик является правообладателем доли в завершенном строительстве объекте - многоквартирном жилом доме по улице Сибирская, 35/1 в г. Новосибирске, доля составляет 1621/100000.

Строительство указанного объекта было начато в 1995 году, в соответствии с разрешением на строительство № 26 от 11.05.1995 г.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1998 года застройщик ТОО «ПСО-1» был признан банкротом и строительство жилого дома было прекращено.

08 ноября 2011 г. заключен договор аренды земельного участка №

108882м между мэрией г. Новосибирска и Кемом В.И., Полуэктовым К.В.

28 января 2012 г. заключен договор субаренды между Кемом В.И., Полуэктовым К.В. и ЗАО «СибФинИнвест-Консалтинг» (новый застройщик).

29 мая 2014 г. Управлением архитектурно-строительной инспекции ЗАО «СибФинИнвест-Консалтинг» выдано разрешение № Ru 54303000-26/1-и на строительство 3-х секционного жилого дома с помещениями общественного назначения.

12 августа 2014 г. решением Центрального районного суда г. Новосибирска по делу № 2-5184/2014 расторгнут договор субаренды между Кемом В.И., Полуэктовым К.В. и ЗАО «СибФинИнвест-Консалтинг» в связи с неоплатой арендной платы.

30 сентября 2014 г. заключено соглашение между собственниками объекта незавершенного строительства и ЖСК «Дом на Сибирской-35» о поручении ЖСК завершения строительства многоквартирного дома.

23 октября 2014 г. заключен договор субаренды между Кемом В.И., Полуэктовым К.В. и ЖСК «Дом на Сибирской-35».

06 ноября 2014 г. общим собранием собственников долей принято решение об утверждении соглашения от 30.09.2014 г. о достройке многоквартирного дома.

21 мая 2015 г. Управлением архитектурно-строительной инспекции ЖСК выдано разрешение на строительство № RU5430300-26/1-Н1-2015 на завершение строительства жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, 29.12.2017 г. выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 54Ru54303000-252-2017.

Ответчик является собственником доли в объекте незавершенного строительства. Оплата средств на строительство объекта ответчиком не произведена. После того, как строительство объекта было прекращено в связи с банкротством застройщика, за всеми дольщиками было признано право собственности на долю на незавершенный строительством объект - жилой дом. Право ответчика на долю признано судом и зарегистрировано в порядке действующего законодательства. Доля ответчика в праве на незавершенный строительством объект может быть выделена в натуре и соответствует определенной квартире.

Соглашением от 30.09.2014 г. собственниками долей в объекте незавершенного строительства было принято решение о достройке многоквартирного дома собственными средствами. Функции застройщика были возложены на ЖСК. Принятое соглашение утверждено протоколом №2 общего собрания от 06.11.2014 г. (решение по вопросу № 7). Указанным соглашением установлен источник финансирования - дополнительные взносы собственников долей. Общим собранием собственников долей принято решение о дополнительном финансировании строительства в размере 7000 руб. за кв.м или 471,75 рублей за единицу доли в общей

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 18.04.2014 г., 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.

Ответчик Шинкевич И.В. является собственником 1621/100000 долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.).

30 сентября 2014 г. собственники долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства заключили соглашение, по которому функции застройщика для завершения строительства и сдачи 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 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.

21 сентября 2015 г. ЖСК «Дом на Сибирской-35» получил разрешение на строительство, срок действия до 08.11.2017 г., срок продлен до 31.01.2018 г.

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.

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.

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 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.

29 декабря 2017 г. ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения».

В силу п. 1 ст. 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 этой 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 ст. 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 ст. 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 521 708,77 рублей, 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 ст. 67 ГПК РФ, на основе всестороннего, полного, объективного и непосредственного исследования доказательств.

Разрешая иски в части взыскания с ответчика неустойки и штрафа, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что на сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами и взыскал данные проценты с ответчика в пользу истца.

Согласно п. 2 ст. 1107 ГК РФ 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

244

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 62 326,83 рублей, 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.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела суд правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела. Выводы суда основаны на материалах дела и согласуются с вышеприведенными требованиями действующего законодательства. Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного решения, судом не допущено.

Доводы апелляционной жалобы сводятся к иной оценке доказательств и иному толкованию законодательства, аналогичны обстоятельствам, на которые ссылался ответчик в суде первой инстанции, которым дана правильная правовая оценка на основании исследования в судебном заседании всех представленных доказательств в их совокупности. Оснований для их переоценки у суда апелляционной инстанции не имеется.

При таких обстоятельствах, основания для отмены решения суда первой инстанции, исходя из доводов апелляционной жалобы, отсутствуют.

Руководствуясь статьями 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 21 февраля 2019 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу Шинкевич И.В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

(Handwritten signatures of the court members)

«КОПИЯ ВЕРНА»
 Подпись Судьи
И. Снег
 (наименование должности, должности, уполномоченного работника)
И.В. Шинкевич
 (подпись, фамилия, имя, отчество)
 ПОДЛИННИК ДОКУМЕНТА НАХОДИТСЯ
 В ГРАЖДАНСКОМ ДЕЛЕ
 № 2-806/19
 ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОННОГО
 СУДА г. НОВОСИБИРСКА
 СУДЬЯ

Пронумеровано и скреплено печатью и подписью Судьи