

КОПИЯ

Судья: Кузьменко Л.В. (дело № 2-1124/2019)
Докладчик: Карболина В.А.

Дело № 33-11751/2019

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда
в составе:

председательствующего Слядневой И.В.
судей Карболиной В.А., Крейса В.Р.
при секретаре Гартиг О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Новосибирске
05 декабря 2019 г. гражданское дело по апелляционной жалобе Жилищно-
строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» на решение
Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 26 августа 2019 г.,
которым постановлено:

признать за Головиной Светланой Петровной право собственности на 4-х
комнатную квартиру № 4 на втором этаже в жилом доме № 35/1 по ул. Сибирской
в г. Новосибирске, кадастровый номер квартиры 54:35:021060:4429, общей
площадью 102,9 кв.м.

Требования встречного искового заявления удовлетворить частично.

Взыскать с Головиной Светланы Петровны в пользу Жилищно-
строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» проценты за пользование
чужими денежными средствами в размере 2 153,57 руб.

В остальной части требований - отказать.

Взыскать с Головиной Светланы Петровны в пользу Жилищно-
строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» расходы по оплате
государственной пошлины в размере 400 руб.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Карболиной В.А.,
объяснения представителя Головиной С.П. – Синдеевой М.Д., представителя ЖСК
«Дом на Сибирской-35» - Рыбаченко А.Ю., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Головина С.П. обратилась в суд с иском к ЖСК «Дом на Сибирской-35»,
указывая на то, что на основании решения Железнодорожного районного суда г.
Новосибирска от 13.06.2005, вступившего в законную силу, за ней признано
право собственности на 1596/100000 в праве общей долевой собственности на
незавершенный строительством объект - жилой дом № 35 по ул. Сибирской в г.
Новосибирске, кадастровый номер 54:35:021060:54:01, в виде 4-х комнатной
квартиры (стр. №4), общей площадью 108,59 кв.м, расположенной в 1-м подъезде
на 2-м этаже. Данное решение имеет преюдициальное значение для оценки факта
приобретения доли в общей долевой собственности на незавершенный
строительством объект. Право собственности на долю зарегистрировано в
установленном порядке. В 2014 г. функции застройщика и подрядчика были

возложены на созданный ЖСК. 30.09.2014 между собственниками долей объекта незавершенного строительства и ЖСК «Дом на Сибирской-35» заключено соглашение, в соответствии с которым ЖСК принимает поручение выполнить комплекс юридических и фактических действий, направленных на завершение строительства и сдачу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. 29.12.2017 жилой многоквартирный дом № 35 по ул. Сибирской введен в эксплуатацию. С 2018 г. собственники долей оформляют право собственности на квартиры в доме. Истец обратилась к ответчику за получением документов, необходимых для регистрации квартиры. Однако ответчик отказал, ссылаясь на наличие задолженности по платежам, пени и штрафам. С начислениями истец не согласна, т.к. оплата пая произведена истцом в полном объеме.

С учетом уточнения исковых требований, истец просила признать за ней право собственности на 4-х комнатную квартиру № 4 на 2-м этаже в жилом доме № 35/1 по ул. Сибирской в г. Новосибирске, кадастровый номер квартиры 54:35:021060:4429, общей площадью 102,9 кв.м.

ЖСК «Дом на Сибирской-35» предъявлен встречный иск, в котором он, с учетом уточнения исковых требований, просил взыскать с Головиной С.П. 41441,20 руб. в счет суммы доплаты на достройку МКД; 10 283,03 руб. в счет расходов на содержание общего имущества; 13 863,86 руб. в счет неустойки; 2153,57 руб. в счет процентов за пользование чужими денежными средствами; 14737,40 руб. в счет штрафа; а также расходы по госпошлине, ссылаясь на то, что строительство дома осуществлялось за счёт взносов на достройку многоквартирного дома. Размер взносов, плата за текущее содержание утверждались протоколами общего собрания собственников долей в незавершенном строительстве объекте. Все решения принимались большинством собственников, ни один из протоколов не оспаривался. Данные решения являются обязательными для Головиной С.П., поскольку она является членом ЖСК. Однако Головиной С.П. не исполнено обязательство по оплате сумм на достройку многоквартирного дома в полном объеме, имеется задолженность.

Судом постановлено вышеуказанное решение, с которым не согласился ЖСК «Дом на Сибирской-35», в апелляционной жалобе изложена просьба об отмене решения суда первой инстанции, принятии по делу нового судебного акта.

В обоснование доводов жалобы апеллянт указывает, что судом неверно исчислена сумма, которая должна быть выплачена истцом в счет достройки дома, что привело к неверному расчету суммы долга за текущее содержание.

Размер взносов, плата за текущее содержание дома утверждались протоколами общего собрания собственников долей в незавершенном строительстве объекте (представлены в материалы дела). Все решения принимались большинством собственников, ни один из протоколов не оспаривался. Данные решения являются обязательными в силу гл. 9.1 ГК РФ и подлежат применению по отношению к Головиной С.П.

Таким образом, общая сумма на достройку для истца пропорционально принадлежащей ему доле составляет 855 631,56 рублей.

Суд неправоммерно произвел расчет, используя фактическую площадь

64
квартиры, вместо утвержденной общим собранием строительной, что является недопустимым, допущенная ошибка в расчетах дает право Головиной С.П. взыскивать с ЖСК установленную судом переплату, в то время как на самом деле переплата отсутствовала.

165
Расчет по фактической площади квартиры противоречит решению общего собрания собственников долей. Фактическая площадь отсутствовала на момент утверждения порядка расчетов и не могла быть определена физически. Объект права - квартира, отсутствовал на момент принятия решения об утверждении сумм на достройку

В момент утверждения сумм на достройку определить фактическую площадь квартиры было невозможно, в связи с чем, и было принято решение об использовании конкретных размеров долей согласно выпискам из ЕГРН и строительной площади, которая указывается в проектной документации на строительство дома.

Кроме того, в настоящее время при исчислении фактической площади квартиры не учитываются площади балконов и лоджий, тем не менее, обойтись без их достройки невозможно.

ЖСК учитывает размер конкретной доли, установленной судом и реальной (строительной) площади, который в настоящее время существенно искажен.

Расчет паевых взносов по фактической площади является неправомерным и ставит Головину С.П. в привилегированное положение по отношению к иным собственникам, вносившим суммы на достройку, исходя из размера доли.

Перерасчет по фактической площади может быть произведен только после полного погашения задолженности перед подрядчиками и передачи квартир всем собственникам, т.е. прекращения общей долевой собственности.

ЖСК производился альтернативный расчет суммы задолженности исходя из размера доли истца, при этом данный расчет необоснованно не принят судом во внимание.

Судом при разрешении дела необоснованно применены иные судебные акты, не имеющие преюдициального значения для рассмотрения настоящего дела.

Суд первой инстанции обосновывает расчет по фактической площади иным судебным актом - решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 15.04.2019 г., которым с Кузьминой М.А. (лицо, не являющееся участником по настоящему делу) были взысканы денежные средства на достройку. Судом не учтено, что в указанных делах фактические обстоятельства различны. Решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска не может быть положено в основу решения по настоящему делу, не обладает преюдициальным значением для данного дела.

Ссылка суда на решение Железнодорожного районного суда от 14.06.2019 по спору с Пряхиным Г.И. (лицо, не являющееся участником по настоящему делу) о признании права собственности безосновательна. На момент принятия обжалуемого решения данный судебный акт не вступил в законную силу. Апелляционная жалоба ЖСК на решение была рассмотрена только 06.08.2019. При этом апелляционная жалоба ЖСК удовлетворена в полном объеме: судом произведен расчет суммы долга, исходя из доли, принадлежащей собственнику,

которая зарегистрирована в ЕГРН.

Головиной С.П. не оплачена сумма долга за ИТП, которая является платой за достройку дома. Плата за ИТП утверждена общим собранием и подлежит взысканию. Задолженность за ИТП (основной долг на достройку дома) является основанием для отказа в признании права собственности.

Затраты на оборудование относятся к дополнительным паевым взносам и распределяются на всех собственников долей пропорционально количеству единиц доли. ИТП является необходимым оборудованием, без которого дом не может быть введен в эксплуатацию. Стоимость ИТП не входила в основной и дополнительный пай. На сегодняшний день оборудование смонтировано на объекте, является общим имуществом собственников дома. Дополнительное утверждение порядка исчисления доли при принятии решения об утверждении расходов на ИТП не требовалось. Доля собственников определена решением суда, зарегистрирована в реестре и не могла быть изменена ЖСК при утверждении порядка расчетов.

В судебном заседании 27.06.2019 Головина С.П. и ее представитель согласились с тем, что приобретение и установка оборудования ИТП являлось необходимым и расходы по его приобретению должны быть возложены на собственников. С учетом изложенного, судом необоснованно отказано во взыскании задолженности за приобретение оборудования ИТП. Сумма задолженности составляет 41 441,2 руб. и должна быть взыскана с Головиной С.П.

Судом неверно исчислена сумма долга за оплату текущего содержания дома. Головина С.П. имеет задолженность по оплате за текущее содержание в размере 10 283,03 руб. За период с 26.09.2014 по 15.05.2019 Головиной С.П. начислена плата за текущее содержание дома в размере 145 058 руб. (включая плату за тепловую энергию в размере 995,6 руб.). Данный расчет признан судом обоснованным. В связи с тем, что судом неверно исчислена основная сумма на достройку, произошло неверное исчисление суммы задолженности за текущее содержание дома. Платежными документами, представленными в материалы дела, подтверждается, что за весь период Головиной С.П. внесена денежная сумма в размере 990 406,53 руб. Все поступившие платежи были учтены при расчете задолженности. Сводная таблица учтенных платежей имеется в материалах дела, приложена к настоящей жалобе.

С учетом того, что действительная плата на достройку дома составляет 855 631,56 руб., сумма задолженности за текущее содержание дома составляет 10 283,03 руб. Расчет произведен по формуле $145\ 058 - (990\ 406,52 - 855\ 631,56)$, где 145 058 руб. - сумма платы за текущее содержание, начисленная за период с 26.09.2014 по 15.05.2019; 990 406, 52 руб. - сумма оплаты, произведенная Головиной С.П. за весь период; 855 631,56 руб. - сумма платы на достройку дома, включая основной и дополнительный пай.

Судом незаконно отказано во взыскании штрафа и неустойки. Обязанность по оплате штрафов и неустойки установлена решением общего собрания собственников. Все вопросы о начислении штрафов, неустойки, приняты большинством голосов собственников долей в незавершенном строительстве объекте. Срок для оспаривания протоколов пропущен. Основания для признания

167

протоколов ничтожными отсутствуют.

Плата на достройку дома должна была быть внесена в срок до 30.04.2017. Сумма основного пая в полном объеме погашена 18.03.2018, соответственно, начисление неустойки с 01.05.2017 является правомерным. Сумма начисленной неустойки в двукратном размере составляет 13 863, 86 руб. (исходя из двукратной ставки банка, действующей на период).

Кроме того, судом не учтено, что в период с 01.05.2017 по 18.03.2018 Головина С.П. пользовалась чужими денежными средствами, на которые подлежат начислению проценты в силу ст. ст. 1102, 1107 ГК РФ в размере 6 931, 93 руб.

Сумма начисленного штрафа составляет 2978,56 руб. $((9576+5316,8)*20/100)$. Вопрос правомерности взыскания штрафов уже был рассмотрен по аналогичному спору. Судом установлено, что взыскание штрафов и неустойки является правомерным при наличии договорных отношений между дольщиком и ЖСК (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 30.10.2018 по делу №33-11041/2018).

Поскольку ЖСК и Головина С.П. состоят в договорных отношениях, применение неустойки и штрафа за ненадлежащее исполнение обязательства по финансированию строительства дома является обоснованным.

Наличие задолженности Головиной С.П. перед ЖСК в размере 41 441,2 руб. является основанием для отказа в признании права собственности на квартиру. Таким образом, ЖСК «Дом на Сибирской-35» в апелляционной жалобе просит взыскать с истца в пользу ЖСК: 41441,2 руб. – сумму доплаты на достройку дома (плата за ИТП); 10 283,03 руб. – расходы на текущее содержание дома; 13863,86 руб. - сумму начисленной неустойки; 2978,56 руб. - сумму начисленного штрафа; 2153,57 руб. проценты за пользование чужими денежными средствами.

Проверив материалы дела на основании ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст. 12, 56 ГПК РФ гражданское производство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу ст. 150 ГПК РФ непредставление доказательств и возражений не препятствует рассмотрению дела по имеющимся доказательствам.

В силу ст. 110 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 ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома (ч. 3).

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами (ч. 4).

В силу п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного,

дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со 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 ч. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно ч. 4 ст. 162 ЖК РФ условия управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ч. 8 ст. 156 ЖК РФ размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно ч. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения. Кроме того, он должен участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Судом установлено, что решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 13.06.2005 г. за Головиной С.П. признано право на 1596/100000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект жилой дом № 35 по ул. Сибирская г. Новосибирска, кадастровый номер 54:35:021060:54:01 в виде 4-х комнатной квартиры общей площадью 108,59 кв. м, расположенной в 1-м подъезде на 2-м этаже (направо), (т. 1 л.д. 26)

Право собственности на 1596/100000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект жилой дом № 35 по ул. Сибирская г. Новосибирска зарегистрировано 29.09.2005 г., (т. 1 л.д. 25).

Застройщиком многоквартирного жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 стр. с 1995 года являлось ТОО «ПСО-1», которое решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1998 признано банкротом.

ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18.04.2014 г., целью создания ЖСК является завершение строительства - объекта капитального строительства по

168

адресу: г.Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), управление эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникаций и инфраструктуры по указанному адресу.

768

С 21.05.2015 ЖСК «Дом на Сибирской - 35» является застройщиком многоквартирного жилого дома (т.2 л.д.77-78). Частично строительство объекта осуществлялось за счет средств субсидий, предоставленных мэрией г. Новосибирска. Остальная часть затрат на достройку объекта осуществлялась за счет средств собственников.

29.12.2017 г. ЖСК «Дом на Сибирской - 35» выдано разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (т. 2 л.д. 84), однако в указанную дату дом не был сдан в эксплуатацию в связи с недоделками.

Являясь собственником доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, истец обязана нести расходы, понесенные на строительство многоквартирного жилого дома и расходы, связанные с управлением, содержанием и эксплуатацией дома.

На основании ч. 3 ст. 110 ЖК РФ 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.

Право собственности у истца 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.

При таких обстоятельствах ЖСК действовал в рамках п. 1 ст. 980 ГК РФ и его действия 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.

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016 г. (вопрос 5) принято решение об утверждении суммы на достройку объекта - незавершенного строительством 4-х подъездного 9-ти этажного жилого дома по ул. Сибирская, д. 35 стр., в размере 471, 75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7 000 рублей на 1 кв.м площади. Установлен срок внесения собственниками долей суммы на достройку объекта-до 30.04.2017 г., (т. 3 л.д. 113-115)

Указанное решение в установленном законом порядке не оспорено и подлежит исполнению.

Согласно техническому паспорту жилого помещения по состоянию на 05.02.2019 г. площадь квартиры истца составляет 102,9 кв. м (т. 3 л.д. 63-65).

Поскольку решение собрания от 29.11.2016 г. предполагает расчёт суммы на достройку дома не только по размеру доли, но и по размеру площади квартиры, суд пришел к выводу, что окончательный размер пая, который должен быть

178
внесён истцом на основании решения собрания от 29.11.2016 г., должен исчисляться, исходя из площади квартиры на сегодняшний день.

Фактически площадь квартиры составляет 102,9 кв. м, истец не сможет получить квартиру большей площади.

Таким образом, суд первой инстанции посчитал, что требовать с истца денежные средства в объеме большем, чем площадь квартиры, неправомерно. Поэтому, сумма пая составляет 720 300 рублей. $(7000 * 102,9)$.

Суд первой инстанции не согласился с доводом ЖСК «Дом на Сибирской - 35» о том, что взыскание с истца суммы на достройку дома, исходя из фактической площади объекта, ставит его в привилегированное положение по отношению к другим собственникам, поскольку данный довод не нашел своего подтверждения в материалах дела.

Так, согласно решению Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 15.04.2019 по делу № 2-152/2019 в пользу ЖСК «Дом на Сибирской - 35» с Кузьминой М. А. взыскано 207 400 рублей на достройку дома по решению общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016. Расчёт задолженности произведен следующим образом: $(7000$ (утвержденный размер взноса на 1 кв. м площади) * $86,7$ (площадь квартиры) - $399 500$ (внесенная сумма).

При этом в соответствии с решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 25.06.2004 за Кузьминой М. А. признано право собственности на 3-х комнатную квартиру № 30 в объекте незавершенного строительства - д. 35 по ул. Сибирской общей площадью 91,79 кв. м, то есть, строительная площадь квартиры больше фактической площади, однако ЖСК «Дом на Сибирской - 35» в своём исковом заявлении к Кузьминой М. А. просит взыскать с неё сумму на достройку дома, исходя из фактической площади квартиры 86,7 кв. м, и решением суда от 15.04.2019 с Кузьминой М. А. взысканы денежные средства согласно площади 86,7 кв.м.

В соответствии с решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 14.06.2019 по иску Пряхина Г.И. к ЖСК «Дом на Сибирской - 35» и встречному иску установлено, что размер взноса Пряхина Г. И. на окончание строительства дома составляет 597 800 руб. исходя из расчета: $7000 * 85,4$.

Решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 31.05.2018 г. (вопрос 4) утверждена дополнительная сумма достройки на выполнение обязательных работ: завершение монтажа системы отопления 4-х этажей (19,02 рублей на единицу доли); устройство ограждения на кровле дома (5,26 рублей за единицу доли); устройство стяжки (40,08 рублей на единицу доли). Оплату необходимо произвести до 20.06.2018 г. (т. 2 л.д. 46-49).

Указанное решение в установленном законом порядке не оспорено и подлежит исполнению.

По данному решению дополнительная сумма рассчитывается только исходя из единицы доли, вне зависимости от фактической площади квартиры, поэтому стоимость дополнительного пая по решению от 31.05.2018 для истца составляет 102 718,56 рублей $((19,02+5,26+40,08) * 1596)$.

171

Такая общая сумма, которую истец должна была внести на достройку дома составляет 823 018,56 рублей (720 300 + 102 718,56).

Данная сумма истцом внесена, что подтверждается представленными копиями платежных документов и подтверждено представителями ответчика, которые в своих пояснениях, а также в встречном иске (т.2 л.д.30) указывают, что Головиной С.П. внесена сумма на достройку дома в размере 855 631,56 руб.. То есть, у Головиной С.П. фактически имеется сумма переплаты за основной пай в размере 32 613 рублей.

Тем не менее, ответчик указывает, что истцом не оплачен паевой взнос в полном объеме, а именно, взнос на оборудование ИТП, установленный решением общего собрания членов ЖСК и собственников квартир от 16.05.2019 г. (вопрос 7). (т.3 л.д.79-84)

Действительно, на основании вышеуказанного решения члены ЖСК и собственники квартир утвердили целевые затраты, в т.ч, на оборудование ИТП в размере 2497300 руб., однако, решением собрания не определен ни порядок исчисления затрат для членов ЖСК и собственников, ни сроки внесения платежа, кроме того, в данном решении не указано, что целевые затраты, в т.ч. на ИТП, формируются за счет дополнительных паевых взносов.

П.7.5 Устава ЖСК предусмотрено, что размер и порядок уплаты дополнительных взносов определяется и утверждается на общем собрании членов ЖСК. (т.3 л.д.87-93).

Таким образом, сумма в размере 41 441, 20 руб., определенная ЖСК к взысканию, как дополнительный пай, таковым не является. Данные целевые затраты не утверждены как дополнительный паевой взнос, при этом, затраты утверждены после ввода дома в эксплуатацию.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу, что заявленные во встречном иске требования о взыскании суммы 41 441,20 руб.- суммы доплаты на достройку МКД нельзя признать обоснованными и подлежащим взысканию с Головиной С.П. в настоящее время.

Судом в решении указано, что при определении порядка исчисления данных затрат для членов ЖСК и собственников, сроков внесения денежных средств, ЖСК будет вправе требовать денежные средства с лиц, не внесших их в определенном размере в установленные сроки.

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. 151-153). В дальнейшем расходы на содержание не изменялись.

Указанное решение в установленном законом порядке не оспорено и подлежит исполнению.

Исходя из положений 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.

182

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать, в частности, в издержках по содержанию и сохранению общего имущества (статья 249 ГК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

Таким образом, судом сделан вывод, что Головина С.П. на основании ст. 249 ГК РФ должна нести расходы по содержанию общего имущества соразмерно своей доле.

Протоколом заседания расширенного правления ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 06.01.2018 утверждено решение (вопрос №7) об отнесении суммы предоплаты за поставляемую АО «СибЭКО» тепловую энергию в размере 600 000 рублей на расходы по содержанию общедомового имущества за декабрь 2017 года.

Поскольку Головина С.П. является собственником 1596/100000 доли в праве общей долевой собственности, то на основании ст. 249 ГК РФ должна нести расходы по содержанию общего имущества соразмерно своей доле, в т.ч., расходы на тепловую энергию.

Из представленных истцом платёжных документов установлено, что Головиной С.П. всего оплачено 991 192,06 руб., из которых: сумма основного и дополнительного пая составила 823 018,56 руб.; остаток - 168 173,50 руб..

В встречном иске ЖСК «Дом на Сибирской — 35» указывает, что за период с 26.09.2014 по 15.05.2019 сумма за содержание дома, учитывая плату за тепловую энергию, у истца составила - 145 058 руб..

Учитывая вышеуказанное, судом сделан вывод, что задолженности у истца за содержание дома не имеется.

Требования ЖСК «Дом на Сибирской - 35» о взыскании с Головиной С.П. неустойки и штрафа суд посчитал не подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Решением собрания от 29.11.2016 г. (вопрос 6) (т.3 л.д. 113-115) установлена неустойка в размере двукратной ключевой ставки за несвоевременное внесение суммы на достройку для дольщиков, которые по состоянию после 30 апреля 2017 и до даты сдачи объекта № 1 в эксплуатацию, не оплатят сумму на достройку.

Сумма основного пая Головиной С.П. была внесена до сдачи дома в эксплуатацию.

Штрафные санкции предусмотрены решением общего собрания собственников долей от 11.09.2017 г. в размере 20% от сумм неоплаченного пая. (т.1 л.д. 157-163).

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

Соответственно, начисление штрафа неправомерно.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к выводу, что подлежат удовлетворению только требования встречного иска о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 2153,57 руб. за несвоевременную оплату дополнительного пая по решению общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 31.05.2018 г. (срок оплаты установлен до 20.06.2018); истцом платеж внесен 02.10.2018 г..

С учетом изложенного, при установленных обстоятельствах, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований Головиной С.П. о признании за ней права собственности на 4-х комнатную квартиру № 4 в жилом доме № 35/1 по ул. Сибирской в г. Новосибирске, поскольку Головина С.П. оплату паевых взносов на окончание строительства многоквартирного жилого дома произвела в полном объеме.

Выслушав стороны, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия не соглашается с выводами суда в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований ЖСК «Дом на Сибирской-35» о взыскании с Головиной С.П. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» суммы доплаты на достройку многоквартирного жилого дома (плата за ИТП), расходов на текущее содержание дома по ул. Сибирской, 35, начисленной неустойки, штрафа, и находит правильным в силу положений п.4 ч.1 ст.330 ГПК РФ отменить решение в части отказа ЖСК «Дом на Сибирской-35» во взыскании с Головиной С.П. суммы доплаты на достройку многоквартирного дома (плата за ИТП), расходов на текущее содержание жилого дома, начисленной неустойки, штрафа, в связи с неправильным применением норм процессуального и материального права, и принять в отмененной части новое решение, которым взыскать с Головиной С.П. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» сумму доплаты на достройку многоквартирного жилого дома (плата за ИТП) в размере 41441,2 рублей; расходы на текущее содержание дома в размере 10283,03 рублей; неустойку в размере 13863,86 рублей; штраф в размере 2978,56 рублей, а также расходы по госпошлине 2232,24 рублей, в остальной части решение суда оставить без изменения, исходя из следующих норм права и обстоятельств по делу.

Так, из материалов дела видно, что 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 на долю Головиной С.П. в размере 1596/100000 в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект жилой дом №35 по ул. Сибирская г. Новосибирска в виде четырехкомнатной квартиры общей площадью 108,59 кв.м., было признано на основании решения Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 13.06. 2005г.

Соглашением от 30.09.2014г. собственниками долей в объекте незавершенного строительства было принято решение о достройке многоквартирного дома собственными средствами. Функции застройщика были возложены на ЖСК «Дом на Сибирской-35». Принято соглашение, утвержденное протоколом №2 общего собрания членов ЖСК от 06.11.2014г.

Указанным соглашением установлен источник финансирования –

дополнительные взносы собственников долей.

Общим собранием собственников долей принято решение о дополнительном финансировании строительства в размере 7000 рублей за 1 кв.м. или 471,75 руб. за единицу доли в общей долевой собственности. Решением общего собрания от 29.11.2016г. был установлен срок внесения сумм до 30.04.2017г.

Головина С.П. является членом ЖСК «Дом на Сибирской-35», она присутствовала на общем собрании членов ЖСК 29.11.2016г., голосовала «за», указана ее доля в указанном объекте строительства, рядом с которой она расписалась.

Жилой дом по ул.Сибирская,35 планировалось ввести в эксплуатацию 29.12.2017г., но жилой дом не был введен в эксплуатацию в связи с обнаруженными Инспекцией государственного строительного надзора Новосибирской области недостатками, установлено, что строительство объекта не закончено.

Из акта проверки при строительстве объекта капитального строительства №12/3128 от 27.12.2017г. видно, что все работы по проектной документации застройщиком ЖСК «Дом на Сибирской-35» не выполнены, в том числе не завершены работы по ИТП.

Жилой дом по ул.Сибирская,35 был введен в эксплуатацию согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 30.10.2018г. (л.д.84-93 т.2).

Протоколом общего собрания собственников долей в общей долевой собственности на незавершенным строительством жилой дом от 29.11.2016г. было установлено два альтернативных способа расчета основного паевого взноса: 7000 руб. x кв.м. строительной площади квартиры; 471,75 руб. x количество единиц доли.

При расчете по доле размер основного паевого взноса для истца составляет 752913 рублей, расчет произведен по формуле $471,75 \text{ руб.} \times 1596$, где: 471,75 руб. – сумма на достройку на единицу доли; 1596 – для истца, зарегистрированная в реестре.

Согласно решения общего собрания собственников долей в общедолевой собственности на незавершенным строительством жилой дом по ул.Сибирская,35/1 от 31 мая 2018г. (л.д.46-49 т.2) была утверждена сумма дополнительного пая в размере 64,36 руб. на ед. доли (19,02 руб. на ед. доли отопление на 4-х этажах, ограждение кровли 5,26 руб. на ед. доли, стяжка пола 40,08 руб. на ед. доли). Оплату дополнительного пая необходимо произвести до 20 июня 2018г.

Истцу начислен дополнительный пай на строительство для выполнения обязательных строительных работ в размере 102718,56 руб., расчет произведен по формуле: $64,36 \text{ руб.} \times 1596$, 64,36 руб. – стоимость доплаты на выполнение обязательных строительных работ за единицу доли; 1596 – количество долей, принадлежащих истцу.

Таким образом, общая сумма на достройку дома для истца пропорционально его доле составляет 855631,56 рублей.

Из протокола общего собрания членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» и собственников квартир и долей в МКД по ул.Сибирская,35/1 (л.д.126-133 т.3)

144

145

видно, что решением общего собрания были утверждены целевые затраты на оборудование ИТП 2497300 руб., которые ранее не были утверждены решением общего собрания, так как образованы в период 2017- 2018г.

Затраты на оборудование относятся к дополнительным паевым взносам и распределяются на всех собственников долей пропорционально количеству единиц доли. ИТП является необходимым оборудованием, без которого дом не может быть введен в эксплуатацию. Стоимость ИТП не входила в основной и дополнительный пай.

Дополнительное утверждение порядка исчисления доли при принятии решения об утверждении расходов на ИТП не требовалось.

Доля собственников определена решением суда, зарегистрирована в реестре и не могла быть изменена ЖСК при утверждении порядка расчетов.

В судебном заседании 27.06.2019г. Головина С.П. и ее представитель согласились с тем, что приобретение и установка оборудования ИТП являлось необходимым и расходы по его приобретению должны быть возложены на собственников.

Исходя из указанных обстоятельств по делу, а также того, что задолженность по оборудованию ИТП не входила ни в основной, ни в дополнительный пай на строительство дома, следует взыскать с Головиной С.П. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» 41441,2 рублей как сумму доплаты на достройку многоквартирного жилого дома. При этом судебная коллегия полагает правильным согласиться с расчетом паевого взноса истца на индивидуальный тепловой пункт в многоквартирном доме, представленного ЖСК «Дом на Сибирской-35». Целевые затраты на оборудование ИТП – 2497300 руб. были утверждены, как затраты ЖСК в целях организации достройки (дополнительный пай) общим собранием членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» и собственников долей и квартир в жилом доме от 16.05.2019г.

$2497300/96177 \times 1596 = 41441,2$ рублей, где: 2497300 руб. – общая стоимость оборудования; 96177 – количество единиц долей в МКД; 1596 – доля истца. Данный расчет истцом оспорен не был.

Судом неверно исчислена сумма долга за оплату текущего содержания дома. Головина С.П. имеет задолженность по оплате за текущее содержание в размере 10283,03 руб., исходя из следующего.

Собственниками долей было принято решение о текущем содержании объекта и утверждении взноса за содержание 1,5 руб. x 1 ед. доли в месяц, что подтверждается протоколом №2 общего собрания членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 06.11.2014г.

За период с 26.09.2014г. по 15.05.2019г. Головиной С.П. начислена плата за текущее содержание дома в размере 145058 руб., включая плату за тепловую энергию в размере 995,6руб.

В связи с тем, что судом неверно исчислена основная сумма на достройку дома, произошло неверное исчисление суммы задолженности за текущее содержание дома.

Так, из материалов дела следует, что размер взносов, плата за текущее содержание дома утверждались протоколами общего собрания собственников долей в незавершенном строительстве объекте. Все решения принимались

186

большинством собственников, ни один из протоколов не оспаривался. Данные решения являются обязательными в силу гл.9.1 ГК РФ и подлежат применению по отношению к Головиной С.П.

Тем не менее, судом не учтено решение собственников и произведен расчет по иной формуле, используя фактическую площадь квартиры, вместо утвержденной общим собранием строительной, что является неправильным.

Решение об утверждении сумм на достройку дома, об утверждении порядка расчета было принято 29.11.2016г. Обязательство по внесению сумм на достройку дома должно было быть выполнено Головиной С.П. до 30.04.2017г., т. е. до введения дома в эксплуатацию.

В момент утверждения сумм на достройку определить фактическую площадь квартиры было невозможно. В связи с чем, и было принято решение об использовании конкретных размеров долей согласно выпискам из ЕГРП и строительной площади, которая указывается в проектной документации на строительство дома.

Кроме того, в настоящее время при исчислении фактической площади квартиры не учитываются площади балконов и лоджий, тем не менее, для их достройки также израсходованы денежные средства.

Исходя из материалов дела, судебная коллегия соглашается с доводами представителя ответчика, что расчет паевых взносов по фактической площади является неправомерным и ставит Головину С.П. в привилегированное положение по отношению к иным собственникам, вносившим суммы на достройку, исходя из размера доли.

Из решения собственников долей жилого дома установлено, что перерасчет по фактической площади может быть произведен только после полного погашения задолженности перед подрядчиками и передачи квартир всем собственникам, т.е. прекращения общей долевой собственности.

Судебная коллегия находит, что судом первой инстанции при обосновании расчета по фактической площади необоснованно сделана ссылка на иные судебные акты (решение Железнодорожного районного суда г.Новосибирска от 15.04.2019г., по которому с Кузьминой М.А. были взысканы денежные средства на достройку дома; решение Железнодорожного районного суда г.Новосибирска от 14.06.2019г., по спору с Пряхиным Г.И.), которые в силу ст.61 ГПК РФ не имеют преюдициального значения для рассмотрения настоящего дела, поскольку сторонами по указанным делам являются иные лица, установлены иные обстоятельства по делам.

Решением общего собрания членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 06.11.2014г. было принято решение о текущем содержании объекта и утверждении взноса за содержание 1,5 руб. х 1 ед. доли в месяц.

За период с 26.09.2024г. по 15.05.2019г. Головиной С.П. начислена плата за текущее содержание дома в размере 145058 руб., включая плату за тепловую энергию в размере 995,6 руб..

В связи с тем, что судом неверно исчислена основная сумма на достройку, произошло неверное исчисление суммы задолженности за текущее содержание дома.

Платежными документами, представленными в материалы дела,

172

подтверждается, что за весь период Головиной С.П. внесена денежная сумма в размере 990406,53 руб.

Из представленного суду ЖСК «Дом на Сибирской-35» расчета видно, что все поступившие платежи были учтены при расчете задолженности.

С учетом того, что действительная плата на достройку дома составляет 855631,56 руб., сумма задолженности за текущее содержание дома составляет 10283,03 руб.

Расчет произведен по формуле $145058 - (990406,52 - 855631,56)$, где 145058 руб. – сумма платы за текущее содержание, начисленная за период с 26.09.2014 по 15.05.2019г.; 990406,52 руб. – сумма оплаты, произведенная Головиной С.П. за весь период; 855631,56 руб. – сумма платы на достройку дома, включая основной и дополнительный пай.

Судом незаконно отказано во взыскании с истца в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» штрафа и неустойки. Обязанность по оплате штрафа и неустойки установлена решением общего собрания собственников. Истец – член ЖСК, поэтому протоколы об установлении финансовых санкций распространяются на Головину С.П.

Решением общего собрания собственников долей ЖСК «Дом на Сибирской-35» установлена неустойка в двукратном размере в связи с неоплатой суммы на достройку дома в срок до 30.04.2017г.

Сумма основного пая в полном размере погашена истцом 18.03.2018г. (чек по операции от 18.03.2018 на сумму 7214,47 руб.) соответственно, начисление неустойки с 01.05.2017г. является правомерным. Сумма начисленной неустойки в двукратном размере составляет 13863,86 руб.

Судебной коллегией проверен расчет неустойки, представленный ЖСК «Дом на Сибирской-35», данный расчет признан правильным.

Задолженность 709576 руб. с 01.05.2017 по 01.05.2017 – 1 день, 9,75%-процентная ставка- проценты 189,54 руб. ($709576 \text{руб.} \times 1 \times 9,75\% : 365$);

Задолженность 709576 руб., период с 02.05.2017 по 02.06.2017 – 32 дня, 9,25% - процентная ставка, проценты 5754,37 руб. ($709576 \text{руб.} \times 32 \times 9,25\% : 365$);

Погашение части долга 02.06.2017 – 500000руб.;

Задолженность 209576 руб. за период с 03.06.2017г. по 09.06.2017г. – 7 дней, 9,25% - процентная ставка, проценты 371,78 руб. ($209576 \text{руб.} \times 7 \times 9,25\% : 365$);

Погашение части долга 09.06.2017г. – 200000руб.;

Задолженность 9576руб., период с 10.06.2017 по 18.06.2017 – 9 дней, 9,25%-процентная ставка, проценты – 21,84 руб. ($9576 \text{руб.} \times 9 \times 9,25\% : 365$);

Задолженность 9576 руб., период с 19.06.2017 по 17.09.2017 – 91 день, 9% - процентная ставка, проценты – 214,87 руб. ($9576,00 \text{руб.} \times 91 \times 9\% : 365$);

Задолженность 9576 руб., период с 18.09.2017 по 29.10.2017 – 42 дня, 8,5% - процентная ставка, проценты – 93,66 руб. ($9576 \text{руб.} \times 42 \times 8,5\% : 365$);

Задолженность 9576 руб., период с 30.10.2017 по 17.12.2017 – 49 дней, 8,25% - процентная ставка, проценты – 106,06 руб. ($9576 \text{руб.} \times 49 \times 8,25\% : 365$);

Задолженность 9576 руб., период с 18.12.2017 по 11.02.2018 – 56 дней, 7,75% - процентная ставка, проценты – 113,86 руб. ($9576 \text{руб.} \times 56 \times 7,75\% : 365$);

Задолженность 9576 руб., период с 12.02.2018 по 12.03.2018 – 29 дней, 7,5% - процентная ставка, проценты – 57,06 руб. ($9576 \text{руб.} \times 29 \times 7,5\% : 365$);

178

Погашение части долга 2361,53 руб. – 12.03.2018г.

Задолженность 7214,47 руб., период с 13.03.2018 по 18.03.2018 – 6 дней, 7,5% - процентная ставка, проценты – 8,89 руб. (7214,47 руб. x 6 x 7,5% :365);

Погашение части долга 18.03.2018г. в сумме 7214,47 руб., всего сумма процентов 6931,93 руб. Сумма процентов по двойной ставке 13863,86 руб.

Судом верно исчислены проценты за пользование чужими денежными средствами за просрочку внесения суммы оплаты за дополнительный пай в размере 2153,57 рублей. Данная сумма взыскана судом с истца в пользу ответчика, сторонами взыскание данной суммы не оспаривается.

Судебная коллегия полагает правильным взыскать с Головиной С.П. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» штраф в размере 2978,56 рублей, исходя из следующего.

Решением общего собрания членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 11.09.2017г. утвержден порядок начисления штрафа: 20% от суммы неоплаченного пая на завершение строительства и сумм неоплаченного текущего содержания объекта, которые утверждены решением общего собрания от 29.11.2016г. На 11.09.2017г. у Головиной С.П. имелась задолженность: 9576 руб. – по оплате сумм на достройку дома (основной пай); 5316,8 руб. – по оплате сумм на текущее содержание дома за период с 26.09.2014 по 11.09.2017г.

Таким образом, сумма начисленного штрафа составляет 2978,56 руб.
((9576 + 5316,8) x 20:100).

Судебная коллегия не находит правовых оснований для отмены решения суда в части признания за Головиной С.П. права собственности на четырехкомнатную квартиру №4 на втором этаже в жилом доме №35/1 по ул. Сибирской в г. Новосибирске, поскольку решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 13.06.2005 г. за Головиной С.П. признано право на 1596/100000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенным строительством объект жилой дом № 35 по ул. Сибирская г. Новосибирска, кадастровый номер 54:35:021060:54:01 в виде 4-х комнатной квартиры общей площадью 108,59 кв. м, расположенной в 1-м подъезде на 2-м этаже (направо), сумма на достройку дома (основной пай) истицей выплачена, жилой дом сдан в эксплуатацию.

Кроме того, взыскано с Головиной С.П. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» сумма доплаты на достройку многоквартирного дома (плата за ИТП) – 41441,2 рублей, расходы на текущее содержание дома -10283,03 рублей, сумма начисленной неустойки 13863,86 рублей, сумма начисленного штрафа за неисполнение обязательства – 2978,56 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами – 2153,57 руб.

В соответствии с положениями ст.98 ГПК РФ в связи с удовлетворением исковых требований ЖСК «Дом на Сибирской – 35» и взысканием с Головиной С.П. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» указанных выше сумм, следует увеличить сумму взысканной с Головиной С.П. госпошлины в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35», взыскав с Головиной С.П. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» расходы по оплате государственной пошлины 2232,24 рублей.

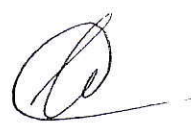
На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.328, 329,330 ГПК РФ,

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Железнодорожного районного суда г.Новосибирска от 26 августа 2019года отменить в части отказа ЖСК «Дом на Сибирской-35» во взыскании с Головиной С.П. суммы доплаты на достройку многоквартирного дома (плата за ИТП), расходов на текущее содержание жилого дома, начисленной неустойки, штрафа, и принять в отмененной части новое решение, которым взыскать с Головиной Светланы Петровны в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» сумму доплаты на достройку многоквартирного жилого дома (плата за ИТП) в размере 41441,2 рублей; расходы на текущее содержание дома в размере 10283,03 рублей; неустойку в размере 13863,86 рублей; штраф в размере 2978,56 рублей, а также расходы по госпошлине 2232,24 рублей, в остальной части решение оставить без изменения.

Апелляционную жалобу ЖСК «Дом на Сибирской-35» удовлетворить частично.

Председательствующий-



Судьи:



