

Судья: Кадашева И.Ф.
Докладчик: Плужников Н.П.

Дело №33-5164/2019

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Белик Н.В.
судей Плужникова Н.П., Крейса В.Р.
при секретаре Пастор К.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Новосибирске 28 мая 2019 года гражданское дело по апелляционной жалобе Зорояна А.З. на решение Бердского городского суда Новосибирской области от 13 февраля 2019 года, с учетом определения Бердского городского суда Новосибирской области от 20.02.2019 об исправлении арифметической ошибки, которым постановлено:

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с Зорояна Артура Зориковича в пользу Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» 1 875 207 руб., а также расходы на оплату госпошлины в размере 17 576,04 руб., всего 1 892 783,04 руб..

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Плужникова Н.П., пояснения представителей истца - Жилищно-строительного кооператива "Дом на Сибирской - 35" – Кем Владимира Ивановича и Сорокиной Веры Андреевны, выразивших согласие с решением суда, судебная коллегия по гражданским делам

У С Т А Н О В И Л А:

Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35» обратился в суд с иском к Зорояну А.З., как собственнику доли в незавершенном строительстве объекте в г. Новосибирске, по ул. Сибирская 35/1, о взыскании 1 988 877,49 руб., из которых: 1 467 142,5 руб.- доплата на достройку многоквартирного дома; 237 915 руб. - расходы на содержание общего имущества; 13 401,7 руб. - расходы на оплату тепловой энергии; 75 510,8 руб. - доплата на выполнение обязательных работ; 188 907,49 руб. - неустойка, а также расходы на госпошлину 18 144,39 руб.

Согласно иску, ответчик является правообладателем 3100/100000 доли в незавершенном строительстве объекте. При этом он уклонился от внесения денежных средств на достройку многоквартирного дома и его содержание.

Начало строительства МКД по ул. Сибирская 35/1 в г. Новосибирске – 1995 г. 09.12.1998 г. решением Арбитражного суда Новосибирской области застройщик - ТОО «ПСО-1» был признан банкротом, а строительство дома прекращено. Общим собранием собственников долей в незавершенном строительстве объекте от 06.11.2014 г. было принято решение о достройке

Бердский городской суд
Новосибирской области

многоквартирного дома, в связи с чем был образован Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35».

29.12.2017 г. Жилищно-строительному кооперативу «Дом Сибирской-35» было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Соглашением от 30.09.2014 г. установлен источник финансирования дополнительных взносов собственников долей. Доля ответчика соответствует определенной квартире. На дату подачи иска сумма задолженности ответчика на достройку дома составляет 1 467 142,50 руб.

Протоколом общего собрания собственников долей от 29.11.2016 г. принято решение о начислении неустойки в размере двукратной ключевой ставки за несвоевременное внесение суммы, что составляет 340 196,20 руб.

Из-за недостатка денежных средств собственники приняли решение о привлечении дополнительных денежных средств в виде займов. Штрафные санкции являются необходимыми для погашения процентов по договорам займа, а также для выплаты неустойки по договорам подряда.

Судом постановлено вышеуказанное решение, с которым не согласен Зороян А.З. В апелляционной жалобе просит решение суда отменить, в иске отказать.

В обоснование апелляционной жалобы указано, что цена достройки с квадратного метра в размере 7 000 руб. ничем не подтверждена, постановление мэрии, на которое ссылался застройщик ЖСК, представлено не было.

Также не представлены сметы работ, а потому определить необходимость тех или иных работ, их объемы, невозможно, а сводного сметного расчета не существует.

Дом введен в эксплуатацию 29.12.2017 г., но застройщик перерасчета не произвел, продолжал ссылаться на мэрию и требовать сдачи 7 000 руб. с кв.м.

Апеллянт считает, что поскольку у истца с ответчиком отсутствуют договорные отношения, а ЖСК «Дом на Сибирской-35» не предоставил сметной стоимости строительства объекта, исковые требования подлежат оставлению без удовлетворения.

После ввода объекта в эксплуатацию ответчик, как собственник, ожидал общего собрания с предоставлением отчета ревизионной комиссии ЖСК «Дом на Сибирской-35», о понесенных расходах на строительство и предоставления каждому собственнику расчетного документа о начисленной сумме взноса на строительство, а также подписания акта сверки взаиморасчетов с каждым собственником.

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

Из материалов дела следует, что ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 10 апреля 2014 года, для целей удовлетворения 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.

В соответствии со статьей 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 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.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости ответчик является собственником 3110/100 000 долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр).

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». При этом собственники приняли на себя обязательство обеспечить деятельность кооператива в качестве технического заказчика за счет целевых взносов, уплачиваемых в размере, 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.

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.

21 сентября 2015 года ЖСК «Дом на Сибирской -35» получил разрешение на строительство дома который периодически продлевался вплоть до 08.11.2017 г.

Вопреки доводам апелляционной жалобы ответчиком представлены доказательства фактически понесенных затрат на завершение строительства жилого дома.

Так решением общего собрания собственников долей в общедолевой собственности на незавершенный строительством жилой дом от 29.09.2016 г. были 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 в размере 471,75 руб. на 1

единицу доли в общей долевой собственности или 7 000 руб. на 1 кв. установили срок внесения денег – до 30.04.2017 г.

Протоколом общего собрания собственников долей от 31.05.2018 утверждена сумма дополнительного пая в размере 64,36 руб. на единицу доли (19,02 руб. на ед.доли отопление на 4-х этажах, ограждение кровли 5, руб. на ед.доли, стяжка пола 40,08 руб. на ед.доли) и срок внесения денег до 20.06.2018 г.

Общим собранием собственников от 06.01.2018 г. принято решение относительно суммы предоплаты за поставляемую АО «Сибэко» тепловую энергию в размере 600 000 руб., которые были отнесены к расходам на содержание общедомового имущества за декабрь 2017 г.

Общим собранием собственников от 31.05.2018 г. утверждена сумма дополнительного пая в размере 64,36 руб. на единицу 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) и срок внесения денег - до 20.06.2018 г.

29 декабря 2017 года ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

В силу пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Разрешая спор и удовлетворяя требования ЖСК «Дом на Сибирской-35» о взыскании неосновательного обогащения, суд первой инстанции исходил из того, что право собственности у ответчика на завершенный 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, следовательно были совершены исходя из очевидной пользы для будущих собственников квартир в жилом доме, в том числе, ответчика, с чем судебная коллегия соглашается.

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, судебной коллегией отклоняется.

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 в соответствии с решениями общих собраний собственников долей в доме из расчета 7 000 руб. за 1 кв.м.

При этом, из письма мэрии г.Новосибирска от 03.05.2018 усматривается, что субсидии из бюджета для завершения строительства многоквартирного дома действительно предоставлялись, но только на работы по подключению

к сетям энерго- и теплоснабжения, благоустройство придомовой территории, установку лифтового оборудования - сверх цены договора об участии в строительстве многоквартирного дома. Указано, что исходя из сложившейся практики в г.Новосибирске участники строительства проблемных объектов осуществляют сбор дополнительных денежных средств за квадратный метр от 7 000 до 11 000 руб. и более.

В этой связи подлежат отклонению доводы апелляционной жалобы о том, что застройщиком сразу была предложена наивысшая цена в размере 7 000 руб., к тому же следует отменить, что указанные выше собрания собственников, которыми утверждались сметы и расходы на завершение строительства многоквартирного жилого дома никем не оспорены, недействительными не признаны. Довод же апелляции относительно того, что он не является членом ЖСК, в данном случае правового значения не имеет.

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 по 03.12.2018 и с 21.06.2018 по 16.06.2018 рассчитан судом верно и составляет 188 907,49 руб., даты начала периодов определены судом так же верно.

Поскольку для всех собственников долей 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 из расчета 1,5 руб. в месяц на единицу доли каждого собственника. В дальнейшем расходы на содержание не изменялись. В этой связи ответчик

обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по содержанию и сохранению объекта незавершенного строительства.

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.

Учитывая указанные обстоятельства, судебная коллегия соглашается с выводами суда о взыскании с ответчика в пользу истца и расходов на содержание объекта строительства.

Оснований для освобождения ответчика от несения расходов связанных с завершением строительства жилого дома и его содержанием судебная коллегия не находит.

По сути, доводы ответчика о несогласии с решением суда первой инстанции направлены на переоценку выводов суда, повторяют его позицию в суде первой инстанции, которой суд дал должную правовую оценку, а потому они не могут являться основанием для отмены решения суда.

Поскольку выводы суда первой инстанции по обстоятельствам, имеющим значение для правильного разрешения исковых требований, подробно мотивированны, основаны на правильном применении норм законодательства, регулирующих спорные правоотношения, и соответствуют представленным по делу доказательствам, которым судом дана оценка, отвечающая требованиям ст. 67 ГПК РФ, судебная коллегия не находит оснований, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ, для отмены решения суда.

Руководствуясь ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия по гражданским делам

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Бердского городского суда Новосибирской области от 13 февраля 2019 года по доводам апелляционной жалобы оставить без изменений, апелляционную жалобу Зорояна А.З., без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

[Handwritten signature]

Подлинник находится в Бердском городском суде в деле № 2-69/2019

«КОПИЯ ВЕРНА»
Подпись Судьи *[Handwritten signature]*
Зам. начальника деп. *[Handwritten signature]*
(наименование должности уполномоченного работника)
[Handwritten signature] (подпись) *[Handwritten name]* (Инициалы, Фамилия)