

Судья Михайлова Т.А.
Докладчик Хабарова Т.А.

2-1224/18
Дело № 33-11048/2018

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего
судей
при секретаре

Мулярчика А.И.,
Хабаровой Т.А., Никифоровой Е.А.,
Тарасовой М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Новосибирске 01 ноября 2018г. дело по апелляционной жалобе представителя Коваль В.И. – Ример И.В. на решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 18 июля 2018г., которым постановлено:

«Взыскать с Коваль Валентины Ивановны в пользу ЖСК «Дом на Сибирской - 35» денежные средства в размере 3 095 567, 09 руб., расходы по оплате госпошлины – 23 677, 84 руб.».

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Хабаровой Т.А., объяснения представителей сторон, судебная коллегия, руководствуясь ст. 328 ГПК РФ,

УСТАНОВИЛА:

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратился в суд с иском к Коваль В.И., в котором просил взыскать с ответчика неосновательное обогащение - расходы на достройку жилого дома и на содержание общего имущества. В обоснование иска указано, что решением Железнодорожного районного суда Новосибирска за ответчиком было признано право на 4181\100 000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д.35 (стр.). Застройщик данного дома - ТОО «ПСО-1» решением Арбитражного суда НСО от 09 декабря 1998 был признан банкротом; 18 апреля 2014 собственники долей в проблемном объекте общедолевой собственности создали ЖСК «Дом на Сибирской-35» для достройки дома; 21 мая 2015 кооператив получил разрешение на достройку; решением собрания членов ЖСК от 29 ноября 2016 утверждена общая сумма на достройку объекта - 7000 руб. на 1 кв.м.; за внесение сумм собственниками на достройку после 30.04.2017г. установлена неустойка в размере 2-кратной ключевой ставки ЦБР; кроме того, решением общего собрания кооператива от 11.09.2017г. на достройку было решено использовать заемные средства; в качестве источников покрытия процентов за пользование заемными средствами приняты штрафные санкции в размере 20% от сумм не оплаченного дольщиками пая и сумм неоплаченного текущего содержания; 29.12.2017г. им было выдано разрешение на ввод дома в эксплуатацию; ответчик в члены ЖСК вступить отказалась, в расходах по текущему содержанию дома и его достройке не участвовала, договор с кооперативом о порядке финансирования не заключила; уточнив требования, просили взыскать с Коваль В.И. в качестве неосновательного обогащения и штрафных санкций 3069790,13 руб.

Судом постановлено указанное решение, с которым не согласен представитель Коваль В.И. – Ример И.В. В апелляционной жалобе просит решение суда об удовлетворении заявленных требований в части отменить, принять по делу новое

212
решение, 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 обоснование доводов апелляционной жалобы указано, что судом не учтено, что предметом иска являлось взыскание неосновательного обогащения, основанием - решение собрания участников общей долевой собственности от 29 ноября 2016 г., которым определен размер доплаты на завершение строительства в размере 7 тыс. руб. В дальнейшем к указанному основанию присоединено дополнительное основание - наличие факта несения расходов на завершение строительства. Суд, принимая решение о взыскании неосновательного обогащения, руководствовался решением собрания от 29.11.2016 г., которым определен размер доплаты на завершение строительства, а также положением ч. 3 ст.158 ЖК РФ, определяющей обязанности собственников помещений в многоквартирном доме, примененной судом по аналогии.

Вместе с тем, судом не учтено, что заявлено требование о взыскании неосновательного обогащения (кондикционный иск), который предполагает установление обстоятельств, определенных законом. Судом не учтено, что истцом фактически заявлены требования о понуждении к исполнению решения собрания от 29.11.2016 г. об оплате 7 тыс. рублей с одного квадратного метра жилого помещения, которого еще не существует в натуре, а не требование о взыскании неосновательного обогащения.

Апеллянт ссылается на то, что в материалы гражданского дела представлены доказательства движения денежных средств по банковскому (расчетному) счету, вместе с тем, доказательств конкретных целей расходования денежных средств, в материалы гражданского дела не представлено.

В целях установления размера неосновательного обогащения стороной ответчика заявлялось ходатайство о приобщении к материалам гражданского дела и исследовании судом заключения общества с ограниченной ответственностью «Аудит-Сибирь», выполненное профессиональным аудитором с привлечением специалиста, из содержания которого следует невозможность отнесения отдельных доказательств (платежных документов) к завершению строительства объекта. Вместе с тем, судом не дана надлежащая оценка представленному доказательству.

Представленное стороной ответчика заключение о результатах исследования документов о деятельности ЖСК «Дом на Сибирской-35» за период с 21.05.2015г. по 29.12.2017г. от 02.07.2018г., выполненное аттестованным аудитором Христюбовой Л.В. и специалистом Марковой Э.А., является письменным доказательством, допускаемым в качестве средства доказывания в гражданском судопроизводстве. Кроме того, заключение от 02 июля 2018 г. основано на представленных стороне ответчика письменных доказательствах, относящихся к деятельности ЖСК «Дом на Сибирской-35». Вопрос о достоверности указанного заключения должен разрешаться судом при оценке доказательств, в том числе посредством назначения и производства судебной экспертизы.

Апеллянт указывает на то, что судом в нарушение требований процессуального закона о необходимости приведения надлежащих оснований принятого определения стороне ответчика неоднократно отказывалось в

назначении и производстве судебной комплексной строительно-технической экспертизы. Помимо прочего, стороной ответчика заявлялось ходатайство о вызове специалиста в целях получения консультации по вопросам, входящим в профессиональную компетенцию специалиста, в том числе в целях установления необходимости назначения судебной экспертизы, формулирования вопросов эксперту. Вместе с тем, ответчику отказано в вызове и допросе специалиста.

Кроме того, судом на обсуждение сторон вопрос о назначении судебной экспертизы поставлен по собственной инициативе не был, обсуждение вопроса о необходимости проведения судебной экспертизы было осуществлено после соответствующего заявления ответчика о необходимости постановки судом указанного вопроса на обсуждение сторон.

В связи с указанными нарушениями процессуального закона стороной ответчика неоднократно заявлялся отвод судье Михайловой Т.А. в связи с неисполнением судом своей процессуальной роли в процессе, наличием разумных сомнений в беспристрастности судьи и, как следствие, невозможности участия судьи в рассмотрении гражданского дела. Заявленные отводы оставлены судом без удовлетворения.

Стороной ответчика неоднократно заявлялось требование о принятии встречного иска о признании права собственности на объект незавершенного строительства как неделимую недвижимую вещь с измененными характеристиками, указанными в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2017г. Стороной ответчика неоднократно указывалось, что объект капитального строительства состоит из двух частей: блок-секция 1.1 (четырёх-подъездная девяти-этажная блок-секция), блок-секция 1.3 (этажность 3), весь объект имеет этажность 5-10, что указано в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12. 2017г. Указанный объект является единым в застройке, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию. Вместе с тем, судом отказано в принятии встречного иска в связи с отсутствием взаимной связи между заявленными требованиями.

Кроме того, апеллиант полагает, что судом не учтено, что истец является подрядчиком в фактических отношениях строительного подряда, не приобретает вещных прав на результат строительных работ (ст.740 ГК РФ), вместе с тем вправе удерживать результат работ (ст.712 ГК РФ), что в настоящее время осуществляется стороной истца (создание препятствий для доступа к объекту, наличие средств физической защиты).

По мнению апеллианта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, представленное истцом, само по себе не свидетельствует о выполнении работ конкретным лицом. Вместе с тем, судом неоднократно отказывалось стороне ответчика в истребовании исполнительной документации, отражающей фактически выполненные объемы строительных работ, без приведения надлежащих мотивов. В представленных копиях договоров подряда отсутствует указание на выполнение работ иждивением заказчика. В этой связи работы осуществлялись иждивением подрядчика. Вместе с тем, в отношении поставленных материалов в целях осуществления строительства невозможно сделать вывод о том, в каких целях были использованы указанные материалы, доказательств об использовании материалов в целях строительства подрядчиками в том числе унифицированные формы М-15, М-29, в материалы гражданского дела не представлены.

24

Апеллянт ссылается на то, что судом не учтено, что принятие решения собранием собственников не может являться основанием требования о взыскании неосновательного обогащения, поскольку закон устанавливает специальные основания кондикционного требования, а именно приобретение или сбережение имущества за счет другого лица, уменьшение имущества потерпевшего (п. 1 ст.1102 ГК РФ).

Ответчик не состоит с истцом в договорных отношениях по поводу передачи жилого помещения, завершения строительства объекта капитального строительства. Ответчик не является членом жилищно-строительного кооператива (корпоративная организация). В связи с чем, истец вправе потребовать взыскания с ответчика неосновательное обогащение в размере денежных средств, израсходованных истцом на завершение строительства многоквартирного дома, при условии представления доказательств возникновения неосновательного обогащения на стороне истца, что подтверждается фактом передачи жилого помещения.

Также апеллиант полагает, что решение общего собрания участников общей долевой собственности не может влечь применение меры гражданской ответственности в виде уплаты неустойки в связи с тем, что гражданский закон содержит специальные положения о неустойке, содержащиеся в параграфе 2 главы 23 ГК РФ, в том числе определяющие форму сделок.

Представленная в материалы гражданского дела копия протокола решения собрания от 11.09.2017г. доказательством совершения сделки в простой письменной форме не является. Кроме того, указанное письменное доказательство не является доказательством совершения сделки между сторонами, не свидетельствует о наличии между сторонами соглашения о неустойке. Доказательств несения истцом расходов на содержание общей вещи, расходов на оплату потребленной тепловой энергии в материалы гражданского дела также не представлено.

Судом не применен срок исковой давности к требованию о взыскании неосновательного обогащения, что представляет собой нарушение норм материального права.

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

При разрешении спора судом установлены следующие обстоятельства, имеющие значение для дела.

Коваль В.И. с 25 марта 2005 является собственником 4181\100 000 долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу : г.Новосибирск, ул.Сибирская, д. 35 стр.

ЖСК «Дом на Сибирской -35» создан 18 апреля 2014 с целью удовлетворения потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу : Новосибирск, ул.Сибирская, д. 35 (стр.).

С 21.05.2015 ЖСК «Дом на Сибирской - 35» является застройщиком данного дома; на момент возобновления строительства строительная готовность объекта составляла 45 %. Завершение строительства указанного многоквартирного дома велось истцом в связи с банкротством застройщика ЗАО «ПСО-1» (л.д.185).

Разрешение на строительство продлялось 21.09.2017 на срок до 31.01.2018; 29.12.2017 застройщику ЖСК «Дом на Сибирской-35» в установленном порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объекта.

Со стороны мэрии для завершения строительства были предоставлены субсидии на подключение к сетям электроснабжения, на подключение в сетям теплоснабжения, на благоустройство придомовой территории, на установку лифтового оборудования в соответствии с постановлением мэрии от 20.06.2016 N 2621 «О порядке предоставления субсидий на технологическое присоединение к сетям водо-, тепло-, электроснабжения и канализации МКД, участники долевого строительства которых признаны пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков» и постановления мэрии г.Новосибирск от 12.09.15 г. № 5169 и только при условии дополнительного финансирования строительства собственниками долей.

Исходя из сложившейся практики, как указано в ответе мэрии на запрос суда, участники строительства проблемных объектов осуществляют сбор дополнительных денежных средств в размере от 7000 руб. с квадратного метра, что не противоречит положениям гражданского законодательства (ст.5 ГК РФ).

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 06.11.2014 (протокол № 2) было принято решение об утверждении сметы затрат на период с 26.09.2014 по февраль 2015, 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. Сумма взносов на содержание незавершенного строительством объекта определена в соответствии со сметой расходов на содержание объекта; ежемесячный взнос по помещению ответчика составляет 6 271, 5 руб. (1,5 руб. x 4181).

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.16 г. принято решение об утверждении суммы на достройку объекта в размере 471, 75 руб. на единицу доли в общей долевой собственности для собственников долей; срок внесения сумм на достройку - до 30.04.17 г. Также было решено установить неустойку в размере двукратной ключевой ставки за несвоевременное внесение суммы на достройку для дольщиков, которые не оплатят сумму на достройку объекта после 30.04.17 г. и до сдачи объекта в эксплуатацию.

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 11.09.2017 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 11.09.17 г. имеют задолженность по выплате пая и по оплате текущего содержания, вводится дополнительная штрафная санкция, обусловленная убытками по уплате процентов за пользование заемными средствами.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции исходил из действительности указанных решений, поскольку они не оспорены, недействительными не признаны и обязательны для исполнения всеми собственниками жилых помещений данного многоквартирного дома только членами кооператива.

С таким подходом (за исключением порядка установления расчета

штрафных санкций) коллегия соглашается: в части установления размера оплаты взносов, необходимых для завершения строительства жилого дома, установления размера содержания объекта; объема и степени участия собственников многоквартирного дома в содержании имущества и оплате пая на завершение строительства, соразмерно их долям в этом имуществе, исходя из ст.ст. 181.1, 249 ГК РФ и, п.5 ст.46 ЖК РФ об обязательности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Судом первой инстанции проанализировано соотношение суммы собранных денег (во исполнение решения общего собрания дольщиков от 29.11.16 г) и понесенных затрат за период с 26 сентября 2014 по 30 апреля 2018 ТСЖ «Дом на Сибирской -35» на основании предоставленных в дело договоров, Актов КС-2, КС-3, платежных документов, и несоответствий не выявлено, поскольку им, как доказательствам, дан анализ на относимость, допустимость и достаточность в их совокупности, согласно ст.ст.59,60,67,156 ГПК РФ. Доводы ответчика в этой части голословны и опровергаются материалами дела, в связи с чем, у суда не имелось достаточных оснований для проведения заявленной ответчиком экспертизы, поскольку согласно положениям указанных статей, суд самостоятельно определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне их надлежит доказывать, принимает те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела, оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В этой связи, довод апелляционной жалобы об отказе в назначении экспертизы отклоняется, а ходатайство о ее назначении в апелляционной инстанции не подлежит удовлетворению по изложенным основаниям. Это же касается и вызова специалиста и принятия встречного иска.

Поскольку ответчик является собственником доли в незавершенном строительстве объекте (более того, полагает получить право собственности на объекты недвижимости, соответствующие этой доле), а работы по завершению строительства невозможны без несения дополнительных расходов всеми собственниками, суд первой инстанции обоснованно применил по аналогии положения жилищного права (ч.3 ст.159 ЖК РФ) в обоснование обязанности ответчика нести расходы (в том числе, и на общее имущество) наравне с другими собственниками жилых помещений независимо от вступления в члены ЖСК, с чем судебная коллегия соглашается (ст.6 ГК РФ),

В связи с этим, довод о несложившихся жилищных правоотношениях не имеет правового значения, учитывая нормы регулирующие членство в жилищно-строительном кооперативе, и обязанность его членов своими средствами участвовать в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома (ст.110 ЖК РФ).

Суд, с учетом изложенного, пришел к выводу, что ответчик, приобретая право общей долевой собственности на имущество, создаваемое на счет личных средств собственников жилых помещений в порядке ст. 36 ЖК РФ, уклонился от несения расходов на создание данного имущества в размере пропорциональном доле принадлежащих Коваль В.И. жилых помещений. За счет уклонения от внесения платежей на достройку дома, установленных решением общего собрания (иной законный порядок отсутствует), ответчик сберег собственные денежные средства,

поскольку имущество создавалось без учета ее взносов.

Поскольку факт завершения строительства дома за счет средств собственников долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, достоверно установлен судом первой инстанции, соответственно, произошло увеличение стоимости доли в праве общей долевой собственности; отказ ответчика от участия в дополнительных расходах является незаконным.

С этими выводами судебная коллегия соглашается, как и с тем, что ЖСК понес расходы на строительство дома, которые подлежат взысканию в качестве неосновательного обогащения с лица, в чьих интересах истцом добросовестно осуществлялись действия по достройке дома, т.е. соразмерно доле Коваль, поскольку после завершения строительства и введения дома в эксплуатацию Коваль В.И. получает в собственность объект недвижимости - квартиры в многоквартирном доме, а также право общей долевой собственности на общедомовое имущество, - соответственно, денежные средства, затраченные истцом в период достройки дома, являются сбереженными для ответчика за счет иных участников строительства, передавших паевые взносы в ЖСК, действовавшего в соответствии со ст.980 ГК РФ в обеспечение правомерного интереса участников долевого строительства в завершении строительства и приобретения прав на квартиры, т.е. исходя из очевидной пользы для будущих собственников квартир в жилом доме, в т.ч., и ответчика. Оснований для освобождения ответчика от несения таких расходов не имеется.

В связи с чем, суд удовлетворил требования истца.

С необходимостью удовлетворения исковых требований судебная коллегия соглашается, руководствуясь положениями ст.ст.210,249 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ о бремени содержания собственником своего имущества и обязанности соразмерно со своей долей участвовать в содержании общего имущества, ч. 8 ст. 156 ЖК РФ о порядке установления обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества (ст.ст.153,154,158), а также положениями ч. 6 ст. 155 ЖК РФ обязывающей лиц, не являющихся членами, в том числе, ЖСК, нести такие же расходы, как и у его членов, в том числе, уплачивать взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 ЖК РФ.

Суд первой инстанции, определяя размер неосновательного обогащения, подлежащий взысканию, согласился с расчетом задолженности ответчика, по оплате взноса на окончание строительства дома, представленного истцом, которая составляет 1972 386, 75 руб.; согласился с обоснованностью требований по взысканию задолженности за содержание и коммунальные услуги, и, удовлетворив заявление ответчика о применении срока исковой давности, определил ее в сумме 282 322, 55 руб. В остальной части требований оснований для применения заявления о пропуске срока исковой давности не имеется, поскольку в остальной части он не пропущен, т.к. исчисляется с 29.11.2016г. и закончится 29.11.2019г. Доводов и доказательств в опровержение правильности расчетов не представлено ответчиком, более того, это подтверждается и заключением специалиста-аудитора, представленного самим ответчиком.

Взыскивая указанную сумму принудительно, суд обоснованно руководствовался ст.1102 ГК РФ, ст.137 ЖК РФ, поскольку многоквартирный дом был достроен на денежные средства, собранные истцом с собственников долей, без вложения которых завершение строительства было бы невозможным.

С размером взысканных судом первой инстанции неустойки и штрафных санкций, судебная коллегия не может согласиться, и полагает, что суд первой инстанции необоснованно отклонил возражения ответчика в части права установления общим собранием штрафных неустоек, поскольку они устанавливаются исключительно законом (или договором), и установлены как гражданским, так и жилищным законодательством, поэтому признание такого правомочия за общим собранием нарушает положение ст.330 ГК РФ. В связи с чем, исчисленные неустойки и штраф взысканию с ответчика не подлежат в размере определенном судом первой инстанции.

Неустойка за неисполнение денежных обязательств по внесению денежных средств на достройку, подлежит исчислению в порядке, установленном ст.395 ГК РФ, (а не по правилам решения собрания от 29.11.2016г.) за период с 01.05.2017 по 16.07.2018г. и составит 194658,37 руб.

Штрафные санкции, установленные решением собрания от 11.09.2017г., не подлежат взысканию, поскольку, помимо вышеизложенного, они установлены повторно к уже имеющейся неустойке, и за те же нарушения (несвоевременное внесение денежных средств).

Всего с Коваль В.И. в пользу истца подлежит сумма 2449367,67 руб. (1972386,75 + 256504,35 + 25818,2 + 194658,37).

В силу ст. 98 ГПК РФ пропорционально удовлетворенной части требований с ответчика надлежит взыскать судебные расходы истца. Размер подлежащей взысканию государственной пошлины составит 20446,84 руб.

Остальные доводы, имеющиеся в апелляционной жалобе, проверены и отклонены как несостоятельные, в силу изложенного.

Таким образом, решение суда нельзя признать полностью законным и обоснованным, и в силу наличия нарушений, предусмотренных ст.330 ГПК РФ, оно подлежит изменению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 328,330 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 18 июля изменить в части размера взысканных неустойки и штрафа, изложив резолютивную часть решения в следующей редакции.

Исковые требования ЖСК «Дом на Сибирской -35» удовлетворить частично. Взыскать с Коваль Валентины Ивановны в пользу ЖСК «Дом на Сибирской - 35»

- 1) 1972386,75 – сумму доплаты на достройку многоквартирного дома,
- 2) 256504,35 – расходы на содержание общего имущества
- 3) 25818,2 – расходы на оплату тепловой энергии
- 4) 194658,37 – сумму неустойки,
- 5) государственную пошлину в сумме 20446,84, а всего 2469814,51 руб.

Апелляционную жалобу представителя Коваль В.И. Ример И.В. удовлетворить частично.

Председательствующий

Судьи

