

54RS0013-01-2018-002057-69
Дело № 2-360/2019
Поступило: 23.01.2019г.

**ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

24 апреля 2019 года

г. Новосибирск

Первомайский районный суд г.Новосибирска в составе
Председательствующего судьи
при секретаре

Демидович Г.Ф.
Елисеева Е.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
ЖСК «Дом на Сибирской-35» к Гепояну Мартику Самсоновичу о взыскании задолженности,
У С Т А Н О В И Л:

Истец обратился в суд с вышеуказанным иском к ответчику. В обоснование заявленных требований указал, что ответчик Гепоян М.С. является правообладателем доли в незавершенном строительстве объекте. Доля зарегистрирована в реестре под номером №54-54-01/028/2006-387 от 28.02.2006 и составляет 2538/100000. Ответчик, являясь участником строительства и собственником доли в незавершенном строительстве объекте не внес денежные средства на достройку многоквартирного дома, его содержание. Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, 35/1 было начато 1995 г. на основании разрешения №26 от 11.05.1995 Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора на строительство жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу ул. Сибирская, 35/1. Однако в последующем было приостановлено из-за отсутствия финансирования у застройщика. 09.12.1998 решением Арбитражного суда Новосибирской области застройщик ТОО «ПСО-1» был признан банкротом, строительство жилого дома прекращено. В целях организации строительства 3-х секционного жилого дома с помещениями общественного назначения с 08.11.2011 заключены договоры аренды земельного участка. 29.05.2014 - 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. 30.09.2014, заключено соглашение между собственниками объекта незавершенного строительства и ЖСК «Дом на Сибирской-35» о поручении завершения строительства многоквартирного дома. 23.10.2014 - заключен договор субаренды между Кемом В.И, Полуэктовым К.В. и ЖСК «Дом на Сибирской-35». - общим собранием собственников долей принято решение об утверждении соглашения от 30.09.2014 о достройке многоквартирного дома. - Управлением архитектурно-строительной инспекции ЖСК выдано разрешение на строительство №RU5430300-26/1-н1-2015 для завершения строительства жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой. 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 определенным квартирам. Соглашением от 30.09.2014 года 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 (решение по вопросу №7, установлен источник финансирования -дополнительные взносы собственников долей. В последующем Общим собранием собственников долей принимались решения о дополнительном финансировании строительства в размере 7000 руб. за кв.м или 471,75 руб. за единицу доли в общей доле собственности. Срок внесения сумм - 30.04.2017 (решение по вопросу №5 протокола общего собрания от 29.11.2016). Для достройки многоквартирного дома собственниками долей было принято решение на привлечение субсидий

от мэрии города Новосибирска на осуществление работ по благоустройству придомовой территории, установке лифтового оборудования и подключению (технологическому присоединению) к сетям энергоснабжения и теплоснабжения. Условиями предоставления субсидий являлись согласие собственников долей на дополнительное финансирование строительства. Письмом мэрии от 03.05.2018 №30.15-7442/13 указана минимальная сумма сбора дополнительных средств в размере 7000 рублей с квадратного метра. Размер дополнительно вносимых средств варьируется в зависимости от сметной стоимости завершения строительства объекта. Протоколом общего собрания собственников долей от 29.11.2016 утверждена минимальная сумма финансирования дольщиками достройки в размере 7000 рублей на 1 кв.м площади или 471, 75 за кв.м. Отсутствие дополнительного финансирования являлось бы основанием для отказа в предоставлении субсидий. Для осуществления работ по строительству многоквартирного дома протоколом общего собрания утверждены все сметы на выполняемые работы. В целях достройки дома были заключены договоры с подрядчиками на сумму 53 730 639, 54 руб. Работы по достройке дома выполнены, дом введен в эксплуатацию. В связи с недостатком финансирования работы оплачены только на сумму 39 760 511,01 руб. Факт оплаты подтверждается выпиской с банковского счета Истца за соответствующий период. В связи с наличием задолженности по оплате сумм на достройку дома, Истец не может произвести окончательные расчеты с подрядчиками. Собственниками долей было принято решение о текущем содержании объекта и утверждении взноса за содержание 1,5 руб. * 1 ед. доли в месяц. Расходы на содержание дома Ответчик также не компенсировал. Собственниками долей было принято решение об оплате теплоснабжения здания в размере 600 000 руб. по состоянию 31.12.2017 г. Протоколом общего собрания от 31.05.2018 по вопросу №4 принято решение о дополнительном финансировании ряда обязательных работ: завершение монтажа системы отопления 4х этажей (19,02 руб. на единицу доли); устройство ограждения на кровле дома (5,26 руб. за единицу доли); устройство стяжки (40,08 руб. на единицу доли). Протоколом общего собрания собственников долей от 29.11.2016 принято решение о начислении неустойки за несвоевременное внесение утвержденных общим собранием собственников долей сумм на достройку объекта (вопрос №6), которые не были оплачены после 30.04.2017г. и до даты объекта в эксплуатацию. Протокола общего собрания от 11.09.2017г. за пользование привлеченными для достройки объекта заемными средствами суммы штрафных санкций установить в размере 20% от суммы невыплаченного дольщиками пая на завершение строительства и текущее содержание объекта. За установление неустойки в размере двукратной ключевой ставки за несвоевременное внесение суммы на достройку проголосовало 44 собственника, что составляет 74,03 % от общего числа долей. За неисполнение обязанностей по внесению денежных средств Ответчику начислены штраф в сумме 280087, 84 руб. и неустойка 277626, 34 руб. На сегодняшний день строительство дома завершено, объект введен в эксплуатацию, тем не менее, 29.12.2017г. выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54Ru54303000-252-2017. Однако сумма, необходимая на достройку дома Ответчиком в полном объеме не внесена. На дату подачи искового заявления сумма задолженности Гепояна М.С. составила 1 197 301, 5 рублей.

В последующем представителем истца иски были уточнены, представлен расчет задолженности, с учетом стоимости расходов по достройке на единицу доли:

1) оплата расходов по достройке составила: 471, 75 рублей - стоимость доплаты на завершение строительства на единицу доли каждого собственника; -2538 - количество единиц в размере доли ответчика согласно ЕГРН, что составило $471,75 * 2538 = 1\,197\,301,5$ рублей;

2) расходы за содержание общего имущества за период с 26.09.2014 по 31.01.2019 составили: $0,05 * 2538 * 1589 = 204\,816,60$ рублей, где 0,05 рублей - сумма оплаты в день за единицу доли; 2538 - доля, принадлежащая Ответчику; 1614 - количество дней просрочки за период с 26.09.2016 по 25.02.2019;

3) расходы содержание общего имущества составили:

- плату за тепловую энергию в размере 15 833,3 рублей расчет произведен по формуле $(600000/96177)*2538$, где - 600 000 рублей - сумма предоплаты, внесена ЖСК в пользу АО

(СИБЭКО
многоквар
4)
составили
доли; 2538
5)
достройку
период с
6)
выполнен
сумму зад
25.02.2019
А И
В с
в полном
От
рассмотр
представи
Пр
производ
Су
фактичес
Со
представ
учрежден
достройк
Новосиб
коммуни
юридиче
члены ко
кооперат
С
Сибирск
Н
строите
собствен
дом по
праве об
ул. Сиб
деятель
Г
 согласо
стоимос
Г
незавер
29.11.20
опреде
стоимо
фактич
незавер
Сибир

«СИБЭКО» в октябре-ноябре 2017 года в размере 96177, общее количество долей ответчика в многоквартирном доме согласно выписке из ЕГРН - 2538.

4) дополнительные суммы на достройку дома для выполнения обязательных работ составили: $24, 28 * 2518 = 61\ 622, 64$ рублей, где 24,28 руб. - сумма на достройку за единицу доли; 2538 - количество долей, принадлежащих Ответчику.

5) за неисполнение обязанности по своевременной оплате суммы на достройку многоквартирного дома по п. 2 ст. 1107 ГК РФ ответчику начислена неустойка за период с 01.05.2017г. по 25.02.2019г. по ст. 395 ГК РФ в размере 173 346, 30 рублей .

6) За неисполнение обязанности по своевременной оплате суммы на достройку дома для выполнения обязательных работ ответчику начислена неустойка в размере 3 158, 37 рублей на сумму задолженности по данным расходам в размере 61 622,64 за период с 21.06.2018г. по 25.02.2019г. по ст. 395 ГК РФ.

А Всего 1656078 руб., которые просили взыскать с ответчика (т. 2 л.д. 15017 т. 2).

В судебном заседании представители истца на иске настаивали, просили их удовлетворить в полном объеме.

Ответчик Гепоян М.С. в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте рассмотрения дела. сведений об уважительности неявки в суд не сообщил, мнения по иску не представил.

При таких обстоятельствах. Суд определил, рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Суд, выслушав представителей истца, исследовав материалы дела, установил следующие фактические обстоятельства по делу.

Согласно учредительным документам и Уставу ЖСК «Дом на Сибирской-35», представленным в материалы дела жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35» учрежден общим собранием учредителей 10.04.2014г., предметом деятельности является достройка незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), управление эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникациями и инфраструктуры. Членом кооператива признается гражданин или юридическое лицо, уплатившие вступительный взнос после утверждения решения о приеме в члены кооператива общим собранием. Органами управления являются общее собрание членов кооператива, правление кооператива, председатель правления кооператива.

Сведения о внесении в ЕГРЮЛ о создании Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» содержатся с 18.04.2014г.

На основании протокола №2 от 06.11.2014 общего собрания: членов жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» (далее протокол собрания членов ЖСК) - собственников долей в общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом по ул. Сибирская, 35 стр. в г. Новосибирске принято соглашение собственников долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом № 35 стр. по ул. Сибирской в г. Новосибирске достройке жилого дома, утверждена смета на обеспечение деятельности кооператива и завершение строительных работ (т.1 л.д.17-22).

Протоколом общего собрания членов ЖСК от 29.09.2016г. приняты решения по согласованию смет, договоров, спецификаций и платежей по достройке дома, определена стоимость расходов на единицу доли участников долевой собственности (л.д. 23-37).

Протоколом общего собрания собственников долей в общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом по ул. Сибирская, 35стр. в городе Новосибирске от 29.11.2016 принято решение по утверждению общей суммы расходов на достройку дома, определена неустойка (штрафные санкции) за несвоевременную оплату взносов, определена стоимость квадратного метра для исчисления разницы между рыночной стоимостью и фактической стоимостью (т.1 л.д. 177- 190);

Протоколом общего собрания собственников долей в общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом с помещениями общественного назначения по ул. Сибирская 35 стр. принято решение об определении источников финансирования расходов для

достройки дома, одобрение условий договоров займа, (почтовый 35/1стр.) от 11.09.2017 (т.1 л.д. 203-213).

Протоколом общего собрания собственников долей в общедолевого собственности на незавершенный строительством жилой дом с помещениями общественного назначения по ул. Сибирская 35 стр (почтовый 35/1стр.) от 31.05.2018 предусмотрено утверждение дополнительной сметы на достройку дома (т.1 л.д.226-228).

ЖСК «Дом на Сибирской 35» было выдано разрешение на строительство № 26 от 05.04.1995г., с изменениями от 29.05.2014г., 21.05.2015г., 29.12.2017г. (т.1 л.д. 294-307).

В материалы дела истцом представлена документация по расходам на завершение строительства жилого дома по ул. Сибирская, 35 стр. в г. Новосибирске:

-договор подряда № 79 от 02.02.2015г. устройство и покрытие кровли дома на сумму 170000 руб. (т.1 л.д. 48-52).

-сметы на обустройство монолитного покрытия, лестничных маршей, уборку мусора, устрой, строительство КИ-0,4 кВ, выполнение технических условий по подключению жилого дома фасада, вынос кабельной линии, устройство козырьков, усиление балконных проемов, ремонт цоколя, канализационных сетей, заделка оконных проемов, устройство парапета (т.1 л.д.53-68, 77-80, 81-91, 92, 93-94, 418-420, 97-127).

-договор государственной экспертизы результатов инженерных изысканий № 157/15-ИИ от 13.05.2015г.(т.1 л.д. 128-133),

-договор подряда по уборке снега № 28/15 от 06.03.2015г. (т.1 л.д. 134-135),

-договор на выполнение топографических работ от 22.04.2015г., от 13.05.2015г. (т.1 л.д.136-137, 139-141)

-договор подряда на выполнение авторского надзора № 16-15 от 01.06.2015г. (т.1 л.д. 140-142)

-договор поставки № 17710-1 от 22.06.2016г. на поставку оконных блоков (т.1 л.д. 143-149).

-договор подряда № 24-15 от 24.08.2015г. корректировку проекта (т.1 л.д. 149-151),

-счет на оплату расходных материалов от 25.08.2015г. (т.1 л.д. 152),

-договор на выполнение проектных работ № 102 /15 от 24.09.2015г., задание (т.1 л.д.153-157, 158-176),

-расходы по достройке жилого дома отражены по счету ТСЖ «Дом на Сибирской -35 » в ПАО «Сбербанк России» (т.1 л.д. 308-397).

По данным бухгалтерского баланса ТСЖ «Дом на Сибирской -35 » за период с 2015г. по 2017г. отражена задолженность по привлеченным денежным средствам (т.1 л.д. 397-408).

Из представленных договоров займа, заключенных ТСЖ «Дом на Сибирской -35 » лицами, были привлечены на достройку дома заемные средства (л.д. т.1 409-493).

Как следует из сообщения департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска от 03.05.2018г. мэрией г. Новосибирска были оказаны меры государственной поддержки для завершения строительства дома (л.д. 229-230).

Из представленного в материалы дела фрагмента технического паспорта на объект долевого участия ответчика Гепояна М.С. в ЕГРН зарегистрированы права ответчика на долю в размере 2538/100000 (л.д. 231- 258- 272).

ТСЖ «Дом на Сибирской -35 » пользуется земельным участком на основании договоров аренды с установлением платы за пользование земельным участком (л.д. 272-294).

В адрес ответчика истцом была направлена претензия в порядке досудебного урегулирования спора (л.д. 421).

С учетом установленных обстоятельств принадлежности ответчику доли в размере 2538/100000 в объекте долевого строительства жилого дома по адресу: Г. Новосибирск, ул. Сибирская, 35, несения расходов истцом на достройку жилого дома суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований истца с учетом уточнений. При этом исходит из следующего.

Статьей 12 ГПК РФ предусмотрено правило гражданского процесса о том, что достро

правосуд
сторон.
руководс
предупре
оказывае
всесторо
и правил
Со
змушест
Со
:воей до
также в
Со
данного
собствен
Со
устанавл
С
ленов
расходо
потребит
соответс
В
правовы
другого
сбереже
предусм
Г
ли неос
потерпе
Д
грех ус
увеличе
ценност
должно
счет др
некотор
рассчит
приобр
(иных п
I
доказы
доказы
произо
обязан
а такж
предус
она сс
федера

1 л.д. правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

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

шение 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.

сумму Согласно 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.

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

килограммов, (т.1 15-ИИ) Статьями 156, 158 ЖК РФ предусмотрено, что размер обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников либо жилищного кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, определяется органами управления потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со ст. 171 настоящего Кодекса.

г. (т.1 д. 140- д. 143- В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 настоящего Кодекса.

д.153- Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

й -35 » Для возникновения обязательства из неосновательного обогащения необходимо наличие трех условий, а именно, если: имеет место приобретение или сбережение имущества, то есть увеличение стоимости собственного имущества приобретателя, присоединение к нему новых ценностей или сохранение того имущества, которое по всем законным основаниям неминуемо должно было выйти из состава его имущества: приобретение или сбережение произведено за счет другого лица, а имущество потерпевшего уменьшается вследствие выбытия из его состава некоторой части или неполучения доходов, на которые это лицо правомерно могло рассчитывать; отсутствуют правовые основания для получения имущества, то есть когда приобретение или сбережение имущества одним лицом за счет другого не основано ни на законе (иных правовых актах), ни на сделке, а значит, происходит неосновательно.

ри и г. венной объект долю в оворов дебного размере ск, ул. вводу о и этом При предъявлении требования о взыскании неосновательного обогащения бремя доказывания распределяется следующим образом: на истца возлагается обязанность по доказыванию факта наличия на стороне ответчика неосновательного обогащения, которое произошло за счет истца, и размера неосновательного обогащения; на ответчика возлагается обязанность доказывания отсутствия на его стороне неосновательного обогащения за счет истца, а также наличие обстоятельств, исключающих взыскание неосновательного обогащения, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истцом представлены доказательства размера и принадлежности доли ответчика в достроенном жилом доме, на достройку и содержание которого истцом произведены расходы,

подлежащие отнесению на ответчика, пропорционально его доле в праве общей долевой собственности. Доказательств, опровергающих доводы истца ответчиком не представлено.

Истцом представлен расчет суммы неосновательного обогащения ответчика, с которым суд соглашается. Расчет истца ответчиком не оспорен.

Согласно 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.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму неосновательного обогащения.

Истцом уплачена при обращении в суд госпошлина в сумме 18807, 5 руб. (т. 1 л.д. 10), с учетом уточнения иска госпошлина подлежащая отнесению на ответчика 16480, 39 руб. Сумма в размере 1653, 75 руб. подлежит возврату истцу из местного бюджета, в связи с уменьшением суммы иска, как излишне уплаченная.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Иск, удовлетворить.

Взыскать Гепояна Мартика Самсоновича в пользу Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» сумму доплаты на достройку многоквартирного дома в размере 1197301,5 руб., расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома в сумме 204816, 6 руб., расходы по оплате тепловой энергии в сумме 15833, 3 руб., расходы по расходам на обязательные работы в сумме 61622, 64 руб., а также неустойка в общей сумме 176504, 67 руб. , всего 1656078, 71 руб., а также расходы по оплате госпошлины в сумме 16480, 39 руб., всего 1672559, 1 руб.

Возвратить Жилищно-строительному кооперативу «Дом на Сибирской-35» из местного бюджета сумму излишне уплаченной госпошлины в размере 1653, 75 руб.

Ответчик вправе подать в Первомайский районный суд г. Новосибирска заявление об отмене этого решения в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

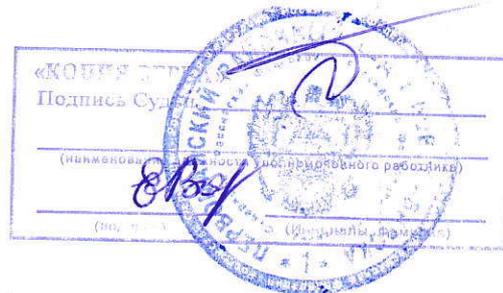
Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд через Первомайский районный суд в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Мотивированное решение изготовлено 06.05.2019 г.

Судья

/подпись/

Г.Ф. Демидович



Первомайский районный суд
города Новосибирска
Прочитано и
подписано
на
подписи
Прочитано и
свершено
листех