

Дело №2-69/2019 (№2-1731/2018)
Поступило 16.10.2018

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 февраля 2019 года

г.Бердск

Бердский городской суд Новосибирской области в составе: председательствующего судьи Кадашевой И.Ф., при секретаре Сиреевой Е.Е., с участием представителей истца Кема В.И., представителя ответчика Погосяна К.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» к Зорояну Артуру Зориковичу о взыскании денежных средств на достройку многоквартирного жилого дома,

у с т а н о в и л :

Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35» обратился с иском к Зорояну А.З. – собственнику доли в незавершенном строительстве объекте по адресу г.Новосибирск, ул.Сибирская 35/1 - о взыскании денежных средств в размере 2 599 630,44 руб. на достройку многоквартирного дома. В обоснование требований указано, что ответчик является правообладателем 3100/100000 доли в незавершенном строительстве объекте. При этом не внес денежных средств на достройку многоквартирного дома, его содержание. Начало строительства МКД на 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 06.11.2014 г. было принято решение о достройке многоквартирного дома. 29.12.2017 г. выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Соглашением от 30.09.2014 г. установлен источник финансирования – дополнительные взносы собственников долей. Доля ответчика соответствует определенной квартире. На дату подачи иска сумма задолженности ответчика на достройку составляет 1 467 142,50 руб.. Протоколом общего собрания собственников долей от 29.11.2016 г. принято решение о начислении неустойки в размере двухкратной 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. В связи с чем просили взыскать 343 212, 44 руб. – штраф, 229 518 руб. – расходы на содержание общего имущества, 19 401,70 руб. – расходы на оплату тепловой энергии, 200 159,60 руб. – сумма доплаты на выполнение обязательных работ, а также расходы по оплате госпошлины 21 198,15 руб.. 14.12.2018 г. истец требования уточнил (л.д.150 том 3). Просил взыскать с Зорояна А.З. 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. Представитель истца Кем В.И. требования поддержал.

Ответчик не явился. Извещен. Его представитель Погосян К.М. полагает, что его доверитель согласен с тем, что должен нести бремя определенных расходов. Однако, ему не понятно, откуда взяты соответствующие цифры. Полагает, что истец должен представить доказательства несения соответствующих расходов: акты выполненных работ, счета, иные платежные документы. Если бы ответчик мог это проверить, то возможно бы признал искомые требования. В настоящем случае исковых требований не признает. Считает, что суммы расходов, определенные истцом произвольно. Кроме того считает, что ответчик, не будучи членом ЖСК, не обязан исполнять решения общих собраний членом кооператива, что часть требований заявлена за пределами срока исковой давности и истцу в связи с этим следует уточнить требования. Полагает, что истец неправомерно не произвел перерасчета стоимости строительства после ввода Объекта в эксплуатацию. При этом стал требовать от собственников долей дополнительных средств на достройку, без всяких оснований. Ссылался на инспекцию государственного строительного надзора. Однако, в заключении №361 от 27.12.2017 г. было указано, что жилой дом соответствует всем требованиям.

Выслушав представителей сторон, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Зороян А.З. является собственником 3110/100000 долей в праве общей долевой собственности на объект, расположенный по адресу г.Новосибирск, Железнодорожный район, улица Сибирская, дом 35 стр.. Дата регистрации 15.05.2006 (л.д. 241 том 1, л.д.8 оборот том 2), Основание – решение Железнодорожного районного суда г.Новосибирска от 30.07.2004 №2-453/2004 (л.д.136-137 том 3), с учетом определения о разъяснении решения от 01.12.2005 г. (л.д.138 том 3), а также записи акта гражданского состояния №80 от 17.12.2010 г. о перемене фамилии с Гепояна на Зороян (л.д.116 том 3).

Из объяснений истца установлено, что после возведения фундамента и стен строительство объекта было прекращено. Данное обстоятельство подтверждается письмом мэрии г.Новосибирска от 03.05.2018 (л.д.232 том 2), из которого следует, что застройщик объекта ЗАО «Проектно-строительная организация-1» бездействовала, а впоследствии была признана банкротом.

При этом участники долевого строительства, как и Зороян (ранее – Гепоян) признали право собственности на доли в незавершенном строительстве объекта на основании решений Железнодорожного районного суда г.Новосибирска в 2004-2006 гг. (л.д.197-202 том 2).

Согласно Отчета №1502119/31 ООО «ПАРА Групп» (л.д.5-16 том 3) по состоянию на 25.02.2015 г. степень готовности объекта составляла 52%. Этим же отчетом установлена рыночная стоимость 1 кв.м незавершенного строительством здания в размере 19 962 руб., а стоимость единицы доли в праве общей долевой собственности – 1 351 руб.. 09.02.1997 г. ТОО ПСО №1 было признано банкротом.

В соответствии со ст.110 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

10.04.2014 г. был создан Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35» (л.д.182-184 том 3) для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье, для строительства и эксплуатации многоквартирного дома. Целью создания кооператива является удовлетворение потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: г.Новосибирск, ул.Сибирская д.35 (стр.) в жилье, управление эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникаций и инфраструктуры по указанному адресу. Предметом деятельности кооператива является достройка незавершенного строительством объекта по выше указанному адресу, организация проектирования, строительства и управление эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникаций и объектов инфраструктуры.

При этом 08.11.2011 г. между мэрией г.Новосибирска и Кемом В.И. был заключен договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска с множественностью лиц на стороне арендатора №108882м, по условиям которого арендодатель передает арендатору земельный участок с кадастровым номером 54:35:021060:146 площадью 6479 кв.м для завершения строительства многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой по ул.Сибирская, 35 стр. (л.д.24-43 том 2).

23.10.2014 г. по договору субаренды земельный участок был предоставлен арендатором с согласия арендодателя Жилищно-строительному кооперативу «Дом на Сибирской-35» (л.д.22-23 том 2), которому были выданы разрешения на строительство объекта по ул.Сибирская 35/1 стр. сроком действия до 01.06.2017 г. (л.д.44-52 том 2).

Общим собранием членов ЖСК и собственников долей в общей долевой собственности от 06.11.2014 г. (л.д.10-22 том 1) приняты решения о заключении Соглашения между собственниками долей и кооперативом на предмет достройки незавершенного строительством объекта и об утверждении сметы доходов и расходов на период с 26.09.2014 по февраль 2015 г..

Такое Соглашение было пописано 30.09.2014 г. (л.д.185-189 том 3).

Протоколом общего собрания собственников долей в общедолевой собственности от 29.09.2016 г. (л.д.23-34 том 1) принято решение по утверждению договоров, смет, спецификаций и произведенных платежей, по которым выполняются работы по достройке Объекта.

Протоколом общего собрания собственников долей от 29.11.2016 г. (л.д.177-178 том 1) было принято решение об утверждении общей суммы на достройку Объекта в размере 471,75 руб. на единицу доли в общей долевой собственности или 7000 руб. на 1 кв.м площади и установлении срока внесения

суммы на достройку – до 30.04.2017 г., а также решение о установлении неустойки за несвоевременное внесение суммы на достройку.

Протоколом заседания расширенного Правления от 06.01.2018 г. (л.д. том 1) было принято решение сумму предоплаты за поставляемую «Сибэко» тепловую энергию в размере 600 000 руб. отнести к расходам на содержание общедомового имущества за декабрь 2017 г..

Протоколом общего собрания собственников долей от 31.05.2018 (л.д.226-228 том 1) утверждены сумма дополнительного пая в размере 64,3 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), а также срок внесения – до 20.06.2018 г..

Как усматривается из четвертого и седьмого вопросов повестки общего собрания собственников долей, необходимость дополнительного взноса на достройку была вызвана выполнением выше перечисленных обязательных работ для передачи квартир собственникам и регистрации права собственности.

Факт выполнения работ по достройке Объекта в целом, начиная с разработки проектной документации, подтверждается представленными истцом договорами подряда, локальными сметными расчетами, техническими условиями (л.д.48-176 том 1), Заключением №361 о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (л.д.57 том 2), Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2017 г. (л.д.53-56 том 2).

Факт дополнительного финансирования собственниками долей объекта для завершения его строительства помимо средств, вложенных ими по договору об участии в строительстве многоквартирного дома, подтверждается письмом мэрии г.Новосибирска от 18.05.2017 (л.д.230 том 2), а также от 20.12.2018 г., приобщенного по ходатайству представителя ответчика (л.д.181 том 3).

Представитель ответчика не отрицал, что его доверитель не принимал финансового участия в завершении строительства многоквартирного дома. Завершение строительства многоквартирного дома за счет привлечения дополнительных средств собственников долей представителем ответчика не оспаривалось, как и обязанность Зорояна А.З. внести доплату соразмерно своей доле в праве собственности на объект капитального строительства.

Выше указанные решения общих собраний, устанавливающих размер дополнительных взносов и иных необходимых расходов собственников, не оспорены в установленном законом порядке, не отменены (доказательств обратного ответчиком не представлено), соответственно, являются обязательными для Зорояна А.З., что следует из системного толкования статей 249, 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и п.5 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации, несмотря на то, что он участия в этих собраниях не принимал.

Кроме того, решением общего собрания собственников долей, согласно протокола от 29.11.2016 г. (л.д.23-34 том 1), были утверждены и согласованы сметы, договоры, спецификации и произведенные платежи, по которым

выполнялись работы по достройке Объекта. Ответчик, как собственник доли в праве собственности на данный Объект, вправе был принять участие этом собрании, в том числе, ознакомиться со всеми документами. Вместе с тем, исходя из процентного соотношения голосов, голосование ответчика против принятия данных решений не могло повлиять на результаты голосования.

Строительство Объекта не могло быть завершено и Объект не мог быть сдан в эксплуатацию без завершения строительства доли ответчика, выраженной пятикомнатной квартирой площадью 166,04 кв.м, расположенной в 3-м подъезде на 8-м этаже 9-тиэтажного многоквартирного дома (л.д.136-138 том 3).

В силу положений ч.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 ч.1 ст.984 Кодекса 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 п.1 ст.983 ГК РФ. 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 ГК РФ.

При указанных выше обстоятельствах на стороне ответчика возникло неосновательное обогащение (ст.1102 ГК РФ). Бремя доказывания размера неосновательного обогащения также возлагается на истца в силу части 1 статьи 56 ГПК Российской Федерации.

Исходя из размера доли ответчика на объект не законченного строительства и решения общего собрания собственников от 29.11.2016 г. размер денежных средств, подлежащих оплате Зорояном А.З., составляет 1 467 142,50 руб. (471,75 руб. x 3110).

В соответствии со ст.249 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Как указано в ст.39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Представитель ответчика полагает, что ответчик как собственник, должен нести бремя расходов по содержанию общего имущества только после приобретения права собственности на квартиру.

Однако, учитывая обстоятельства дела, данный довод не согласуется с положениями статей 210 ГК РФ, 30, 137 чч.3 и 4, 153 ч.2 п.5, 154, 155 ч.1 п.1 и 4, 162 ч.4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Как указано в части 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

При этом истцом представлены копии конвертов, согласно которым Гепояну А.З. с 2015 г. направлялись уведомления о проведении собраний собственников долей (л.д.204-218 том 2), что согласуется с требованиями ч.4 ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации, которые адресат не получил.

Истец просит взыскать с ответчика задолженность за содержание общего имущества за период с 26.09.2016 по 03.12.2018 г., т.е. в пределах исковой давности. В судебном заседании представитель истца Кем В.И. подтвердил, что просит взыскать задолженность в данной части за указанный период. При этом количество дней просрочки за данный период составляет 799.

Протоколом общего собрания собственников от 06.11.2014 г. утверждены расходы на текущее содержание дома в размере 1,5 руб. на единицу доли каждого собственника (л.д.17-21, смета л.д.22 – содержание объекта, не включая взносов на достройку объекта), что составляет 0,05 руб. в день (1,5 :30 дн.).

Представитель истца пояснил, что размер этих расходов до окончания строительства дома не увеличивался.

Таким образом задолженность ответчика в данной части составит $0,05 \times 3110 \times 799 = 124\,244,50$ руб..

Как установлено при рассмотрении дела, многоквартирный дом был введен в эксплуатацию 29.12.2017 г. (л.д.53 том 2). Для ввода в эксплуатацию необходимо было подключить отопление до заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией. В связи с чем кооперативом была внесена оплата АО «СИБЭКО» за тепловую энергию 23.10.2017 в размере 400 000 руб. (л.д.121 том 2) и 17.11.2017 в размере 200 000 руб. (л.д.124 том 2). При этом на заседании расширенного Правления кооператива 16.01.2018 г. было принято решение об отнесении суммы предоплаты за поставляемую тепловую энергию на расходы по содержанию общедомового имущества (л.д.223 том 2).

Задолженность ответчика за тепловую энергию составляет 19 401,7 руб. ($600\,000 : 96\,177$ количество долей собственников $\times 3110$).

Размер дополнительного пая ответчика на достройку дома, исходя из решения общего собрания собственников от 31.05.2018 г., установившего 19,02 руб. на ед.доли - отопление на 4-х этажах и 5,26 руб. на ед.доли - ограждение кровли, всего 24,28 руб. на ед.доли, составит 75 510,80 руб. ($24,28 \times 3110$).

Доводы представителя ответчика о том, что достройка дома осуществлялась исключительно за счет субсидий из бюджета являются не состоятельными. Это следует из писем мэрии г.Новосибирска (л.д.229-332 том

2), вышеуказанных протоколов общих собраний собственников долей, решений Железнодорожного суда г.Новосибирска о взыскании с собственников долей средств на достройку многоквартирного дома пропорционально размеру доли в праве общей долевой собственности на объект не завершенного строительства.

Кроме того, из письма мэрии г.Новосибирска от 03.05.2018 (л.д.232 том 2) 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. Этим же письмом мэрия г.Новосибирска сообщила, 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.

Последнее опровергает довод представителя ответчика о том, что истец установил максимальный размер дополнительного взноса на достройку многоквартирного дома, в который, по его мнению, должны быть включены все расходы, включая благоустройство придомовой территории.

Поскольку решение общего собрания собственников долей в общедолевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016 г. был установлен срок внесения суммы на достройку – до 30.04.2017 г., а решением общего собрания от 31.05.2018 г. - срок внесения дополнительного пая до 20.06.2018 г., законно требование истца о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с невнесением ответчиком средств на достройку и обязательные работы за соответствующие периоды (ч.2 ст.1107 ГК РФ).

Так за неисполнение обязанности по своевременной оплате суммы на достройку проценты составят 186 377,36 руб. ($1467142,5 \times 9,75\% \times 1$ день 01.05.2017: $365 = 391,91$; $\times 9,25\%$: 365×48 с 02.05.2017 по 18.06.2017 = $17\ 846,88$; $\times 9\%$: 365×91 с 19.06.2017 по 17.09.2017 = $32\ 920,27$; $\times 8,55\%$: 365×42 с 18.09.2017 по 29.10.2017 = $14\ 349,86$; $\times 8,25\%$: 365×49 с 30.10.2017 по 17.12.2017 = $16\ 249,11$; $\times 7,75\%$: 365×56 с 18.12.2017 по 11.02.2018 = $17\ 444,93$; $\times 7,5\%$: 365×42 с 12.02.2018 по 25.03.2018 = $12\ 61,64$; $\times 7,25\%$: 365×175 с 26.03.2018 по 16.09.2018 = $50\ 998,28$; $\times 7,5\%$: 365×78 с 17.09.2018 по 03.12.2018 = $23\ 514,48$).

Проценты за несвоевременную оплату сумм на достройку дома на выполнение обязательных работ составляют 2 530,13 руб. ($75\ 510,80 \times 7,25\%$: 365×88 с 21.06.2018 по 16.09.2018 = $1\ 319,89$; $\times 7,5\%$: 365×78 с 17.09.2018 по 03.12.2018 = $1\ 210,24$).

Правильность расчета сумм дополнительных взносов (паев), неустойки судом проверена. Представитель ответчика оспаривал её, полагая, что расчет произведен не верно. Однако никаких доказательств своих возражений не представил.

В связи с удовлетворением требований с ответчика подлежит возмещению государственная пошлина, оплаченная истцом при предъявлении

иска, что согласуется с положениями части 1 статьи 98 ГПК Российской Федерации.

Руководствуясь ст.ст.194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с Зорояна Артура Зориковича в пользу Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» 1 988 877,49 руб., а также расходы на оплату госпошлины в размере 18 144,39 руб., всего 2 007 021,88 руб..

Апелляционная жалоба на решение суда может быть подана в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме в Новосибирский областной суд через суд, принявший решение.

Судья (подпись) **Кадашева И.Ф.**

Решение обжаловано, апелляционным определением Новосибирского областного суда от 28 мая 2019 года оставлено без изменения.

Решение вступило в законную силу 28 мая 2019 года.

Подлинник находится в Бердском городском суде в гражданском деле № 2-69/2019 (УИД № 54RS0013-01-2018-002058-66).

