

Дело № 2-83/2020
УИД 54RS0002-01-2019-003116-13

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Берёзовский городской суд Кемеровской области
в составе председательствующего судьи Параевой С.В.,
при секретаре Коневой А.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Берёзовском
Кемеровской области
10 июля 2020 года
гражданское дело по иску Жилищно-строительного кооператива «Дом на
Сибирской-35» к Коваль Валентине Ивановне о взыскании денежных средств
на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, расходов по
достройке многоквартирного жилого дома, расходов по приобретению
оборудования ИТП, процентов за пользование чужими денежными средствами,
судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35» обратился в суд с иском, после увеличения исковых требований (т.1 л.д.89-81) просит взыскать с Коваль В.И. денежные средства в размере 319 102 рублей 47 копеек, в том числе : 91 145, 80 руб. - расходы на оплату текущего содержания дома за период с 17.07.2018 по 26.09.2019; 101 514, 68 руб. - расходы на выполнение обязательных строительных работ по достройке дома; 108 562, 45 руб. - расходы на приобретение оборудования ИТП; 17 879, 54 руб. - проценты за пользование чужими денежными средствами, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 274 рубля 59 копеек.

Требования обоснованы тем, что Коваль В.И. является правообладателем доли в объекте, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, 35/1, которая зарегистрирована в реестре под номером №54-01/00-133/2003-378 от 25.03.2005. Доля равна 4181/100000.

Ответчик, являясь участником строительства и собственником доли, выраженной в форме определенной квартиры, не внес денежные средства на достройку многоквартирного дома, его содержание, в связи с чем ЖСК «Дом на Сибирской-35» (далее по тексту - ЖСК) обратился с настоящим иском.

В отношении ответчика имеется вступивший в силу судебный акт о взыскании задолженности, имеющий преюдициальное значение для дела. Право ответчика на долю признано судом и зарегистрировано в порядке действующего законодательства. Доля ответчика может быть выделена в натуре и соответствует трем трёхкомнатным квартирам.

В отношении ответчика имеется вступивший в законную силу судебный акт о взыскании с неё денежных средств на достройку дома (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 01.11.2018 по делу №33-11048/2018), которым с Коваль В.И. взыскано: 1 972 386,75 руб. - сумма на достройку многоквартирного дома (согласно протоколу общего собрания от

29.11.2016); 194 658,37 руб. - неустойка (проценты за пользование чужими денежными средствами); 256 504,35 руб. - задолженность за текущее содержание дома за период с 20.02.2015 по 16.07.2018; 25 818, 2 руб. - сумма расходов на тепловую энергию.

Истец считает, что указанный судебный акт имеет преюдициальное значение для настоящего дела и устанавливает факты, не требующие доказывания, в частности: факт установления права собственности Ответчика на долю в незавершенном строительством объекте в размере 4181/100000; факт неисполнения обязательств по внесению денежных средств на содержание дома со стороны Ответчика; факт надлежащего исполнения обязанности по строительству дома со стороны ЖСК «Дом на Сибирской-35»; факт распространения принятых общим собранием собственников решение на Ответчика; обязанность по оплате текущего содержания установлена протоколом №2 общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» от 06.11.2014.

Собственниками долей было принято решение о текущем содержании объекта и утверждении взноса за содержание 1,5 руб. * 1 ед. доли в месяц (вопрос №8, протокол, №2 общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» от 06.11.2014), которое действует и на сегодняшний день, плата за содержание объекта не изменена. Ответчик является собственником доли, соответственно, данное решение распространяется на него.

Апелляционным определением от 01.11.2018 с Коваль В.И. взысканы денежные средства на содержание имущества за период с 20.02.2015 по 16.07.2018, с учетом срока исковой давности и на дату вынесения решения суда, указанная задолженность на сегодняшний день не оплачена. Внесение средств на текущее содержание дома после вынесения решения Ответчиком также не производилось. С учетом вынесенного решения, срок неисполнения обязанности по оплате текущего содержания начинает течь с 17.07.2018.

Ответчиком не оплачены денежные средства за содержание общего имущества за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в размере 91 145,8 руб., исходя из следующего расчета: 0,05 рублей (сумма оплаты в день за единицу доли) x 4181 (доля, принадлежащая Ответчику) x 436 дней (количество дней просрочки за период с 17.07.2018 по 26.09.2019).

Кроме того, Ответчиком не оплачены дополнительные суммы на достройку дома для выполнения обязательных работ в размере 101 514, 68 руб., исходя из следующего расчета: 24,28 руб. * 4181, где 24, 28 руб. - сумма на достройку за единицу доли; 4181 - количество долей, принадлежащих ответчику.

Актом проверки №12/3128 от 27.12.2017, выданным ИГСН, был установлен ряд недостатков при строительстве, устранение которых являлось обязательным для введения дома в эксплуатацию.

Решением общего собрания собственников долей от 14.03.2018 был утвержден объем работ, выполнение которых было необходимо.

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).

Итого данным протоколом установлена плата 64,36 рублей за единицу доли для выполнения обязательных работ.

Решения об утверждении объемов работ, сумм на достройку приняты большинством собственников, данные протоколы не оспорены, недействительными не признаны.

После проведения всех обязательных строительных работ было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Данные протоколы являются обязательными для исполнения всеми собственниками долей, в том числе для Коваль В.И. Срок исполнения данной обязанности истек 20.06.2018 года, вместе с тем, оплата Ответчиком не произведена. Выполнение данных работ являлось обязательным, без которых дом не был бы введен в эксплуатацию, в связи с чем, расходы на выполнение обязательных работ подлежат взысканию с Ответчика.

По причине отсутствия дополнительного финансирования со стороны собственников, устройство стяжки в квартирах, принадлежащих Ответчику, не производилось, соответственно, в данной части ЖСК требований к Ответчику не предъявляет.

Таким образом, как указано выше сумма задолженности Коваль В.И. на достройку дома составляет 101 514, 68 рублей, которая подлежит взысканию с ответчика, как на собственника доли в объекте, в пользу истца.

Кроме того, Ответчиком не оплачен целевой взнос – возмещение затрат на оборудование ИТП в размере 108 562,45 руб., исходя из следующего расчета: $2\,497\,300/96177*4181$, где: 2 497 300 руб. - общая стоимость оборудования ИТП, утвержденная решением собрания; 96 177 - количество единиц долей в многоквартирном доме; 4181 - количество долей, принадлежащих ответчику.

Протоколом ежегодного собрания членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» и собственников квартир и долей в МКД по ул. Сибирская 35/1 от 16.05.2019 утверждены целевые затраты на оборудование ИТП в размере 2 497 300 рублей, за утверждение которых проголосовало 90,6% присутствующих.

Индивидуальный тепловой пункт - это устройство, предназначенное для транспортировки тепловой энергии от сети (ТЭЦ) к внутридомовым системам. Оборудование ИТП является общим имуществом, предназначено для обеспечения нужд всего многоквартирного дома.

Установление ИТП являлось обязательным видом работ, без установки которого дом не мог быть введен в эксплуатацию. ИТП является общим имуществом собственников в многоквартирном доме, расположено в помещениях общего пользования, затраты на оборудование ИТП являются целевыми и распределяются на всех собственников долей пропорционально количеству единиц доли. Стоимость ИТП не входила в основной и дополнительный пай, стоимость данного оборудования не входила в сумму оплаты подрядчикам.

Поскольку без данного оборудования дом не был бы введен в эксплуатацию, расходы по его приобретению должны быть возложены на Коваль В.И.

пропорционально принадлежащей ей доле в размере 108 562,45 руб. согласно вышеуказанного расчета.

Кроме того, в соответствии с п.1 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.

Ответчик неправомерно уклоняется от исполнения обязательства по оплате, следовательно, имеются основания для начисления процентов за пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, за неисполнение обязанности по оплате денежных средств Ответчику начислены проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в размере 8 210 руб. 61 коп., согласно указанного в заявлении об увеличении исковых требований расчета (т.1 л.д.80-81).

За неисполнение обязательства по внесению денежных средств на выполнение обязательных работ по строительству дома Ответчику начислены проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 9 668,93 рублей за период с 21.06.2018 по 26.09.2019.

Ответчик является собственником доли в незавершенном строительстве объекте, право собственности зарегистрировано и никем не оспаривается.

Все решения об утверждении сумм на проведение дополнительных работ, на установление платы за текущее содержание приняты общим собранием собственников долей в объекте, то есть квалифицированным большинством собственников. Протоколы об утверждении сумм никем, в том числе Ответчиком, не оспаривались. Ответчик уведомлялся о проведении данных собраний, имел возможность принять в них участие, о результатах собраний Ответчик также был извещен.

В силу п.2 ст. 181.1 ГК РФ, решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Все решения собраний порождают обязанности для Ответчика, как для члена сообщества - собственников долей в незавершенном строительстве объекте.

Правомерными действиями ЖСК по достройке дома, по выполнению ряда обязательных работ, имущественное положение Ответчика улучшилось.

В соответствии со ст. 201 ГК РФ, бремя содержания имущества возлагается на собственника данного имущества.

В силу 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.

На сегодняшний день оплата за содержание общего имущества Ответчиком не произведена. Фактически ЖСК исполняло обязанности Ответчика - собственника доли во избежание неблагоприятных последствий в виде задолженности. Тот факт, что Ответчик не является членом ЖСК, не имеет правового значения, поскольку независимо от членства, Ответчик остается собственником данного имущества.

Обязанность по оплате денежных средств установлена протоколом №2 общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» от 06.11.2014 - вопрос №8 «утвердить смету доходов и расходов ЖСК «Дом на Сибирской -35» на период с 26.09.2014 по февраль 2015 года». Примечание: сметой утверждены расходы на текущее содержание дома в размере 1,5 рубля на единицу доли каждого собственника; протоколом общего собрания собственников долей в общедолевой собственности на незавершенный строительством жилой дом с помещениями общественного назначения по улице сибирская 35/1 от 14.03.2018 - вопрос №6 «указанные в Акте ИГСН по НСО от 27.12.2017 - выполнить за исключением работ по заделке проемов в межэтажных перекрытиях, которые собственники квартир должны выполнить за свой счет»; протоколом общего собрания собственников долей в общедолевой собственности на незавершенный строительством жилой дом с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 от 31.05.2018 - вопрос №6 «указанные в Акте ИГСН по НСО от 27.12.2017 - выполнить за исключением работ по заделке проемов в межэтажных перекрытиях, которые собственники квартир должны выполнить за свой счет»; протоколом ежегодного общего собрания членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» и собственников квартир и долей в МКД по ул. Сибирская, 35/1 от 16.05.2019 - вопрос №7 «утвердить целевые затраты, а именно: оборудование ИТП - 2497300 руб., произведенных ЖСК в целях организации достройки (доп. пай).

В судебное заседание стороны не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом посредством телефонограмм и почтовой корреспонденции.

В телефонограмме от 10.07.2020 председатель ЖСК «Дом на Сибирской-35» Кем В.И. просит рассмотреть дело в его отсутствие, на исковых требованиях, с учетом их увеличения, настаивает в полном объеме.

Ответчик Коваль В.И. в телефонограмме от 02.07.2020 указала, что с иском не согласна, просит отказать в его удовлетворении, также сообщила, что в г. Березовском Кемеровской области по ул. Гастелло, 10 никогда не проживала и не проживает, имеет только регистрацию, фактически постоянно проживает в г. Новосибирске, ул. Д. Шамшурина, 12-96, с 1993 года находится на пенсии и с этого времени нигде не работает.

Исследовав письменные материалы дела, дав оценку собранным по делу доказательствам в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает исковые требования ЖСК «Дом на Сибирской-35» суд считает их обоснованными, вместе с тем, подлежащими частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч.1).

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ч.2).

В соответствии со ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации Товарищество собственников жилья вправе: заключать в соответствии с законодательством договоры (п.1); 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели (п.2); 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (п.3).

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов (ч.3).

Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

В соответствии с ч.6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским

кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса.

Согласно ч.8 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу 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.

В соответствии со ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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.

В соответствии с п.1 ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ).

Судом установлено, 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. (т 1 л.д. 11).

ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18 апреля 2014 г. с целью удовлетворения потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.) (т. 1 л.д. 47-50).

Согласно Соглашения от 30.09.2014 стороны, собственники долей в праве общей долевой собственности на объект права – незавершенный строительством

многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), в количестве 58 человек, обладающие в совокупности согласно выписке из ЕГРП 100000 зарегистрированных долей в праве общей долевой собственности, в числе которых Коваль В.И., имеющая долю в праве общей долевой собственности 4181/100000, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны и ЖСК «Дом на Сибирской-35» в лице председателя Кема В.И., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Кооператив», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. «Собственники» поручают, а «Кооператив» принимает поручение выполнить комплекс юридических и фактических действий, направленных на завершение строительства и сдачу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по ул. Сибирская, 35 стр. в г. Новосибирск, именуемого далее Объект № 1 в качестве технического заказчика.

2. Собственники принимают обязательство обеспечить деятельность Кооператива в качестве Технического заказчика за счет целевых взносов, уплачиваемых Собственниками в кооперативе, в размерах, определяемых в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности и на основании сметы расходов Кооператива на указанные цели, в том числе затрат на завершение строительства Объекта № 1. Финансирование объекта, в том числе внесение взносов, дополнительных взносов и другие платежи будут осуществляться из расчета принадлежащей собственнику доли в виде фактической площади в Объекта № 1. Перерасчет доли и размера фактической площади будет осуществляться после принятия Объекта № 1 в эксплуатацию.

6. Собственники уполномочили Кооператив определить Подрядчика и заключить с ним договор строительного Подряда в качестве заказчика на условиях 6.1. производства работ на Объекте № 1 в качестве первого этапа строительства и заключить иные договоры, необходимые для обеспечения строительства, в том числе охраны, технического надзора и т.п. (л.д. 240-241).

Вышеуказанное Соглашение недействительным либо незаключенным в установленном законом порядке не признано, доказательств обратного в материалах дела не имеется.

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».

Согласно решения общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 06.11.2014 (вопрос № 7) принято решение о заключении Соглашения между собственниками долей и Кооперативом на предмет достройки незавершенного строительством жилого дома по ул. Сибирская, 35 стр.; согласно вопросу № 8 председателем ЖСК Кем В.И. был представлен собственникам проект сметы доходов и расходов ЖСК «Дом на Сибирской-35» на период с 26.09.2014 по февраль 2015 года, согласно которого определены затраты членов кооператива, состоящие из трех вступительного взноса в кооператив в

5

размере 1000 руб.; паевого взноса (инвестиции на достройку дома, в т.ч. разработка проектно-сметной документации, экспертное заключение по тех. состоянию дома, оформление тех. условий) в размере 40 руб. на единицу доли каждого собственника; и текущего содержания дома (оплата аренды земельного участка, охрана объекта, содержание территории, уборка снега) в размере 1,5 руб. на единицу доли каждого собственника. Кроме того, собранием собственников утверждена смета доходов и расходов ЖСК «Дом на Сибирской- 35» на период с 26.09.2014 по февраль 2015 года, вышеуказанный проект сметы доходов и расходов представлен Общему собранию членов кооператива и является неотъемлемым приложением к настоящему протоколу (т.1 л.д.16-19).

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.16 утверждена сумма на достройку объекта в размере 471, 75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности для собственников долей, срок внесения которой установлен до 30.04.17 г. Также было решено установить 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.

Согласно Акта проверки при строительстве объекта капитального строительства от 27.12.2017 Инспекцией Государственного строительного надзора Новосибирской области проведена выездная и документарная проверка соответствия выполняемых работ, применяемых строительных материалов и результатов таких работ требованиям технических регламентов, нормам и правилам, а также требованиям иных нормативных правовых актов и проектной документации технических выявлены нарушения, в процессе строительства ЖСК «Дом на Сибирской- 35» объекта капитального строительства – многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Сибирская, 35/1 стр., в результате которой выявлены нарушения требований технических регламентов, иных НПА и проектной документации, указанных в 25 пунктах Акта, в том числе: ...2) завершение проекта (л.33) шифр 10-15-АР на кровле отсутствует ограждение высотой 1.2 м;... 16) не завершены работы в помещении по ИТП...20) не завершены работы по монтажу приборов отопления в квартирах дома (т.1 л.д.32-34).

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 (т.1 л.д.30-31).

Вышеуказанные обстоятельства установлены решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 18.07.2018, и апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 01.11.2018, которым вышеуказанное решение суда изменено, согласно которых с Коваль В.И. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской- 35» взысканы в качестве неосновательного обогащения расходы на достройку дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Сибирская, 35 стр. согласно протоколу общего собрания от 29.11.2016 по состоянию на 16.07.2018 в размере 1 972 386 руб. 75 коп., расходы на содержание общего имущества в размере 256 504 руб. 35 коп. и расходы на оплату тепловой энергии в размере 25818,20 руб. за период с 19.02.2015 по 16.07.2018, неустойка за период с 01.05.2017 по 16.07.2018 в размере 194658,37 руб., а также расходы по уплате госпошлины в размере 20446,84 руб., а всего взыскано 2 469 814, 51 руб. (т.1 л.д. 12-15).

Определением судьи Новосибирского областного суда от 14.03.2019 в передаче кассационной жалобы на вышеуказанное решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 18.07.2018 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 01.11.2018 для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции представителю Коваль В.И. – Риммер И.В. отказано в связи с отсутствием каких-либо нарушений норм процессуального и материального права при постановке вышеуказанных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18.06.2019 Коваль В.И. также отказано в передаче кассационной жалобы на вышеуказанные судебные акты для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, в связи с отсутствием для этого оснований, предусмотренных ст. 387 ГПК РФ, с указанием об обоснованности вышеуказанных судебных актов.

Вышеуказанные судебные акты вступили в законную силу и имеют преюдициальное значение по настоящему гражданскому делу.

В соответствии с ч.2 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Кроме того, судом из материалов дела установлено, что согласно решению общего собрания собственников долей в общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 от 14.03.2018 были утверждены объемы работ и денежных сумм, которые необходимо собрать для устранения нарушений, отраженных в Акте проверки ИГСН НСО от 27.12.2017 (вопрос № 6), в том числе: для гидроизоляции полов в санузлах, устройства стяжки пола, устройства ограждения на крыше дома, спуска десяти концов проводов системы молниезащиты, завершения работ по лестничным ограждениям в части устранения

просветов между элементами более 150 мм, установки счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, установки отопительных приборов на 3, 5, 7 и 8 этажах, установки лестниц на лоджиях 6-8 этажей, устройства лоджий с противопожарными стенами в 6-ти квартирах на 9-ом этаже, установки отдельного крана в квартирах для системы пожаротушения, ремонта мест общего пользования в части устройства чистых полов и окраски панелей в лестничных клетках, устройства отверстий в ограждениях лоджий или устройства витражей на лоджиях, установки малых архитектурных форм и благоустройства территории в местах их установки, поскольку без исполнения данных работ оформление квартир в собственность невозможно. При этом, в вопросе 8 собственниками долей в МКД одобрена для принятия себестоимость работ по завершению строительства дома в расчетах неплательщиков с ЖСК в размере 76512953 руб. (т.1 л.д. 69-71).

Решением общего собрания собственников долей в общедолевой собственности на незавершенным строительством жилой дом с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 от 31.05.2018 собственниками долей принято решение утвердить сумму 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 доп. пая необходимо произвести до 20 июня 2018 года (т. 1 л.д. 20-21).

Согласно договора займа с процентами № 3/18 от 09.02.2018 собственник 3315/100000 доли в объекте общедолевой собственности Савичев Виталий Валентинович, именуемый в дальнейшем «Заимодавец», с одной стороны, и ЖСК «Дом на Сибирской-35» в лице председателя правления Кем Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заемщик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор, по условиям которого Заимодавец передает в собственность Заемщику оборудование для комплекса теплоснабжения дома на сумму, именуемую в дальнейшем «Заем» в размере 2 430 000 рублей (Перечень передаваемого оборудования Приложение №1 к договору), а Заемщик обязуется возратить Заимодавцу такую же сумму в размере 2 430 000 рублей, а также уплатить проценты в размере установленной настоящим договором процентной ставки 16% годовых. Договор считается заключенным с момента подписания и действует до полного выполнения обязательств обеими сторонами. Договор заключен с условием целевого использования займа на Завершение строительства объекта общедолевой собственности многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35 стр. (почтовый 35/1 стр.) в городе Новосибирске в Железнодорожном районе (т. 1 л.д. 40).

В связи с необходимостью приобретения дополнительного оборудования для монтажа и ввода в эксплуатацию теплового узла 15.02.2018 между собственником 3315/100000 доли в объекте общедолевой собственности Савичевым В.В., именуемым в дальнейшем «Заимодавец», с одной стороны, и Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35» в лице председателя правления Кем В.И., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Заемщик», с другой стороны, заключено дополнительное

соглашение к Договору займа с процентами № 3/18 от 09.02.2018, согласно которого Заимодавец передает в собственность Заемщику оборудование для комплекса теплоснабжения дома на сумму, именуемую в дальнейшем «Заем» в размере 67300 рублей (перечень передаваемого оборудования в Приложении №2 к договору, а Заемщик обязуется возратить Заимодавцу такую же сумму, а также уплатить проценты в соответствии с процентной ставкой по договору 16% годовых. Дополнительное соглашение считается заключенным с момента подписания и действует до полного выполнения обязательств обеими сторонами. Дополнительное соглашение заключено с условием целевого использования займа на Завершение строительства объекта общедолевой собственности многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35 стр. (почтовый 35/1 стр.) в городе Новосибирске в Железнодорожном районе (т. 1 л.д. 43).

Во исполнение вышеуказанного договора и дополнительного соглашения на основании Акта приема – передачи от 15.02.2018 к Договору № 3/18 от 09.02.2018 Савичевым В.В. в собственность ЖСК «Дом на Сибирской-35» было передано два комплекса теплоснабжения для вышеуказанного дома на сумму 67300 рублей (т.1л.д. 44), а также на основании Акта приема – передачи от 04.06.2018 к Договору № 3/18 от 09.02.2018 Савичевым В.В. в собственность ЖСК «Дом на Сибирской-35» было передано оборудование для комплекса теплоснабжения дома по улице Сибирская, 35 стр. в городе Новосибирске на сумму 2 430 000 рублей согласно указанному в Акте наименованию (т.1 л.д.41).

20.08.2018 между ЖСК «Дом на Сибирской-35», в лице председателя правления Кем Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ИП Батраков Д.В., в лице Батракова Д.В., именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, заключен договор подряда № 2 на изготовление и монтаж системы ограждения по периметру крыши жилого дома по ул. Сибирская, 35/1, согласно которого Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить работы по устройству системы ограждения на объекте Заказчика в соответствии с разработанной проектно-технической и сметной документацией, согласованной Заказчиком. Конкретные виды и объемы выполняемых работ определяются Приложениями (Сметами) к настоящему Договору (т.1 л.д.149-150).

Согласно сметного расчета ИП Батраков Д.В. затраты на изготовление и монтаж системы ограждения по периметру крыши жилого дома по ул. Сибирская, 35/1, составляют 495 000 рублей (т.1 л.д.151).

Из Акта № 2 от 29.08.2018 (т.1 л.д. 156) установлено, что услуги по указанному выше Договору подряда № 2 от 20.08.2018 ИП Батраковым Д.В. оказаны в полном объеме на сумму 495 000 рублей.

Согласно имеющихся в материалах дела платежных поручений от 07.11.2018, 23.10.2018, 09.09.2018, 20.08.2018 ЖСК «Дом на Сибирской-35» оплачено ИП Батраков Д.В. по вышеуказанному договору подряда 438304 рубля 80 копеек (т. 1 л.д. 152-155).

22.03.2018 Сибирским управлением Ростехнадзора Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору на основании акта осмотра электроустановки от 22.03.2018 ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение № 31-0326/Р-Дэу-70 на допуск в эксплуатацию электроустановки в многоквартирном жилом доме с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 стр. в городе Новосибирске (т. 1 л.д. 228).

Согласно Акта осмотра тепловых энергоустановок № 32-0305/А-Оэу-198 от 27.09.2018 Сибирским управлением Ростехнадзора Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору произведен осмотр тепловой энергоустановки (ИТП) многоквартирном жилом доме с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 стр. в городе Новосибирске, в результате которого дано заключение о том, что ИТП системы отопления и горячего водоснабжения вышеуказанного МКД отвечают установленным техническим требованиям и могут быть допущены в эксплуатацию (т. 1 л.д. 38-39).

27.09.2018 Сибирским управлением Ростехнадзора Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору на основании Акта осмотра тепловых энергоустановок № 32-0305/А-Оэу-198 от 27.09.2018 ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение № 32-0305/Р-Дэу-176 на допуск в эксплуатацию тепловых энергоустановок в многоквартирном жилом доме с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 стр. в городе Новосибирске (т.1 л.д.37).

30.10.2018 Мэрией г. Новосибирска ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение № 54-Ru54303000-252-2017 от 29.12.2017 с изменениями на ввод многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Сибирская, 35/1 стр. (т.1 л.д. 35).

Протоколом ежегодного общего собрания членов ЖСК «Дом На Сибирской-35» и собственников квартир и долей в МКД по ул. Сибирская 35/1 от 16.05.2019 утверждены целевые затраты на оборудование ИТП - 2497300 руб., установку автоматических ворот - 55100 руб., полиграфические услуги - 138200 руб., юридические услуги - 820000 руб., материальную помощь на содержание МКД в 2019 году - (80000 руб. оплата охраны в январе, 50000 руб. за тепло в феврале), произведенных ЖСК в целях организации достройки (доп.пай) и содержания общего имущества. Также по десятому вопросу решено оставить размер оплаты по содержанию общего имущества жилого дома квартир (отопление, содержание общего имущества дома, охрана и т.д.) для лиц, указанных в п.6 данной повестки, в том числе Коваль В.И., которые пока не зарегистрировали право собственности на квартиры из-за долгов в размере тарифов, утвержденных решет общего собрания собственников от 06.11.2014 (т.1 л.д. 22-29).

Вышеуказанные решения собраний собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, членов ЖСК и

собственников квартир и долей в установленном законом порядке недействительными не признаны.

Согласно пункта 7.5 Устава ЖСК «Дом на Сибирской-35» размер и порядок уплаты дополнительных взносов определяются и утверждаются на общем собрании членов кооператива.

Пунктом 6.2.1 Устава ЖСК «Дом на Сибирской-35» предусмотрено, что порядок внесения и объем дополнительных (специальных) взносов, возможного возврата не использованной на строительство части дополнительного (специального) взноса отнесено к исключительной компетенции общего собрания (т. 2 л.д. 131-140).

Таким образом, действуя в рамках предоставленных законом и Уставом ЖСК «Дом на Сибирской-35» полномочий, общее собрание определило размер дополнительных взносов на достройку и содержание дома, а также сроки их внесения, что подтверждено имеющимися в деле протоколами общих собраний.

Из платежных поручений от 13.06.2018, 13.08.2018, 17.09.2018, 04.10.2018, 15.10.2018, 17.12.2018, 15.07.2019 ЖСК «Дом на Сибирской-35» оплачено ООО «Теплокомфорт» по договору подряда № 22/12/16ПМ от 22.12.2016 по оплате отопительных приборов на 3,5,7,8 этажах в общем размере 1 750 000 рублей (т.1 л.д. 142-148), что также подтверждается Актом сверки взаимных расчетов от 08.10.2019 (т.1 л.д. 141).

Согласно платежных поручений от 03.07.2018 и 01.08.2019 ЖСК «Дом на Сибирской-35» оплачено Управлению Федерального казначейства по Новосибирской области Департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска арендная плата по договору № 129909 от 21.11.2017 за июль 2018 и август 2019 г. в общем размере 690,14 руб.(т.1 л.д. 159,160).

Из имеющихся в деле платежных поручений от 03.07.2018,02.08.2018, 20.08.2018, 04.09.2018,04.10.2018, 06.11.2018, 05.12.2018, 01.02.2019, 04.03.2019, 03.04.2019, 08.05.2019, 03.06.2019, 02.07.2019, 13.08.2019, 24.09.2019 ЖСК «Дом на Сибирской-35» произведена оплата ООО «Объединение «Регистрация» за бухгалтерское обслуживание за период с июля 2018 по август 2019 г. в общей сумме 147300 рублей (т.1 л.д. 161-175).

Согласно имеющихся в деле платежных поручений от 21.06.2018, 12.07.2018, 29.07.2018, 25.09.2018, 05.10.2018, 06.12.2018 (№ 143), 06.12.2018 (№ 144), 18.02.2019, 12.03.2019, 15.04.2019, 15.05.2019, 13.06.2019, 19.07.2019, 19.08.2019, 09.09.2019, 08.10.2019, ЖСК «Дом на Сибирской-35» произведена оплата ООО «Новосибирскэнергосбыт» по договору ресурсоснабжения № РМ 887 от 18.05.2018 и по счетам за период с мая 2018 по сентябрь 2019 г. в общей сумме 119733,04 руб.(т.1 л.д. 176-191).

Кроме того, согласно имеющихся в деле платежных поручений от 03.07.2018, 02.08.2018, 03.09.2018, 05.09.2018, 04.10.2018, 06.11.2018, 05.12.2018, 09.01.2019, 18.02.2019, 18.03.2019, 19.04.2019, 20.05.2019, 20.06.2019, 19.07.2019, 19.08.2019, 17.09.2019, ЖСК «Дом на Сибирской-35» произведена оплата ООО Охранное предприятие «Агентство безопасности Святогор» по договору № 00007 от 01.02.2015 за услуги по охране объекта

ЖСК «Дом на Сибирской-35» за период с июля 2018 по сентябрь 2019 г. в общей сумме 1 200 000 руб. (т.1 л.д. 192-207).

Из платежных поручений от 14.11.2018, 10.12.2018, 28.01.2019, 06.03.2019, 07.03.2019, 18.03.2019, 04.04.2019, 27.05.2019, 29.05.2019, 20.06.2019, 27.06.2019, 11.07.2019, 19.07.2019, 05.08.2019, 30.08.2019, 27.09.2019, ЖСК «Дом на Сибирской-35» произведена оплата АО «СИБЭКО» за тепловую энергию по Договору теплоснабжения и поставки горячей воды № 622000699 от 02.11.2018 за период с октября 2018 по сентябрь 2019г.в общей сумме 1 302 927,91 руб. (т.1 л.д.223).

Расходы ЖСК «Дом на Сибирской-35», понесенные на завершение строительства МКД по ул. Сибирской, 35 стр. в г. Новосибирске, а также связанные с содержанием общего имущества МКД, также подтверждены представленными истцом в материалы дела выписками операций по лицевому счету ЖСК «Дом на Сибирской-35» за период с 24.05.2018 по 01.09.2018, с 01.09.2018 по 20.12.2018, с 20.12.2018 по 16.07.2019 (т.2 л.д. 80 - 107).

Как усматривается из искового заявления обязанность по оплате за содержание общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Сибирская, 35 стр., а также по оплате обязательных работ по достройке вышеуказанного дома, и по возмещению затрат на оборудование ИТП Коваль В.И. в период с 17.07.2018 по 26.09.2019 не исполнены, что явилось основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Суд считает, что истцом обоснованно заявлены иски требования к Коваль В.И. о взыскании денежных средств на содержание общего имущества, расходов по достройке многоквартирного жилого дома и по приобретению оборудования ИТП, поскольку обязанность ответчика по несению расходов на содержание общего имущества МКД и внесению доплаты на достройку многоквартирного дома, установлена вышеуказанными судебными актами, и возникла у Коваль В.И., как у собственника доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства – жилого многоквартирного дома (далее МКД), на основании вышеуказанного соглашения от 30.09.2014, согласно которого собственниками долей в объекте незавершенного строительства было принято решение о достройке МКД собственными средствами, функции застройщика были возложены на ЖСК «Дом на Сибирской-35», а также на основании указанных выше решений общих собраний собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, и собственников МКД, которыми установлены размер оплаты взносов, необходимых для завершения строительства жилого дома, размер содержания объекта, а также объем, сроки и степень участия собственников в многоквартирном доме в содержании имущества и оплате пая на завершение строительства соразмерно их долям в этом имуществе, которые в установленном законом порядке Коваль В.И., а также иными собственниками МКД по ул. Сибирская, 35 стр. не оспорены, недействительными не признаны, в связи с чем, обязательны для исполнения всеми собственниками общей долевой

собственности на незавершенный строительством объект и жилых помещений данного многоквартирного дома, а не только членами кооператива.

Таким образом, Коваль В.И., являясь собственником доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, обязана нести расходы, понесенные на строительство МКД и расходы, связанные с управлением, содержанием и эксплуатацией дома независимо от вступления в члены ЖСК, при этом, затраты на достройку относятся к дополнительным взносам и распределяются на всех собственников долей пропорционально количеству единиц доли.

Вместе с тем, обязанность по оплате вышеуказанных расходов ответчиком надлежащим образом не исполнена, оплата которых за ответчика и в ее интересах произведена ЖСК, в связи с чем, на стороне Коваль В.И., тем самым, возникло неосновательное обогащение, которое в соответствии со ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

При этом, суд учитывает, что вышеуказанными судебными актами с Коваль В.И. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» указанные выше расходы взысканы по состоянию на 16.07.2018.

В исковом заявлении истец просит взыскать с ответчика денежные средства на содержание общего имущества МКД по ул. Сибирская, 35 стр. за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в размере 91145 рублей 80 копеек, исходя из следующего расчета: 0,05 руб. (сумма оплаты в день) x 4181 (доля, принадлежащая ответчику) x 436 дней (количество дней просрочки) (т.1 л.д. 80).

Вместе с тем, суд не может согласиться с представленным истцом расчетом по содержанию общего имущества МКД, поскольку текущее содержание дома (оплата аренды земельного участка, охрана объекта, содержание территории, уборка снега) установлена решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 06.11.2014 (вопрос № 8) в размере 1,5 руб. на единицу доли каждого собственника в месяц, что также следует из искового заявления и усматривается из вышеуказанного расчета, таким образом, оснований для исчисления всего периода просрочки в днях у истца не имелось.

Таким образом, суд считает, что денежная сумма на содержание общего имущества МКД по ул. Сибирская, 35 стр. за период с 17.07.2018 по 26.09.2019, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца, составит 90100 рублей 55 копеек, исходя из следующего расчета:

1,50 руб. (оплата в месяц) x 4181 (доля, принадлежащая ответчику) x 13 мес. (с 01.08.2018 по 31.08.2019) = 81 529 руб. 50 коп.

0,05 руб. (1,50 /30 дн. - оплата в день) x 4181 x 15дн. (с 17.07.2018 по 31.07.2018) = 3135,75 руб.;

0,05 руб. x 4181 x 26 дн. (с 01.09.2019 по 26.09.2019) = 5435 руб. 30 коп.

Итого: 3135,75 + 5435,55 + 81529,50 = 90 100 руб. 55 коп.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная сумма на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома по ул. Сибирская, 35 стр. в г. Новосибирске за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в

размере 90 100 руб. 55 коп., в остальной части иска о взыскании с ответчика вышеуказанных расходов на содержание общего имущества МКД истцу должно быть отказано за необоснованностью.

Согласно представленному истцом расчету расходы по достройке многоквартирного жилого дома по ул. Сибирская, 35 стр. в г. Новосибирске, заявленные ко взысканию с ответчика в его пользу составили 101514 рублей 68 копеек, исходя из следующего расчета: 24,28 руб. * 4181, где 24,28 руб. - сумма на достройку за единицу доли, в том числе: 19,02 руб. на ед. доли на дополнительное финансирование на завершение монтажа системы отопления 4-х этажей + 5,26 руб. за ед. доли на устройство ограждения на кровле, что соответствует решениям общего собрания от 14.03.2018 и 31.05.2018; 4181 - количество принадлежащих ответчику долей.

Судом также проверен представленный истцом расчет заявленных ко взысканию с ответчика в его пользу расходов по достройке многоквартирного жилого дома в размере 101514 рублей 68 копеек, который является верным, соответствует решениям общего собрания от 14.03.2018 и 31.05.2018, ответчиком не оспорен (т. 1 л.д. 80). При этом, суд учитывает представленные истцом и исследованные в судебном заседании вышеприведенные доказательства, подтверждающие выполнение и оплату ЖСК данных работ.

Таким образом, с ответчика в пользу истца также подлежат взысканию расходы по достройке многоквартирного жилого дома по ул. Сибирская, 35/1 стр. в г. Новосибирске в размере 101514 рублей 68 копеек.

Кроме того, суд также считает обоснованными требования истца о взыскании с ответчика в счет возмещения расходов на приобретение ИТП 108562 рубля 45 копеек, поскольку затраты на оборудование дома относятся к дополнительным взносам и распределяются на всех собственников долей пропорционально количеству единиц доли, ИТП является необходимым оборудованием, без которого дом не может быть введен в эксплуатацию, которое было приобретено ЖСК за счет заемных денежных средств.

При этом, расходы на приобретение ИТП за счет заемных денежных средств на сумму 2 497 300 руб. (2430000 руб. + 67300 руб.) достоверно подтверждены вышеуказанными доказательствами, а именно: договором займа с процентами № 3/18 от 09.02.2018, дополнительным соглашением к вышеуказанному договору займа, Актами приема - передачи оборудования в собственность ЖСК от 15.02.2018 и от 04.06.2018.

Таким образом, с Коваль В.И. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» также подлежат взысканию денежные средства в счет расходов по приобретению ИТП в многоквартирный жилой дом по ул. Сибирская, 35 стр. в г. Новосибирске в размере 108 562,45 руб., исходя из следующего расчета: $2\,497\,300 / 96\,177 * 4181$, где: 2 497 300 руб. - общая стоимость оборудования ИТП, утвержденная решением собрания; 96 177 - количество единиц долей в многоквартирном доме; 4181 - количество долей, принадлежащих ответчику.

При этом, суд также считает обоснованными требования истца о взыскании с ответчика в его пользу процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с

неисполнением обязательства по оплате содержания общего имущества МКД за период с 17.07.2018 по 26.09.2019, а также внесения денежных средств на достройку данного дома за период с 21.06.2018 по 26.09.2019, поскольку ответчик неправомерно уклонилась от исполнения обязательств по уплате вышеуказанных денежных средств в установленные решением собрания сроки, необоснованно удерживая их.

Согласно представленного истцом расчета размер процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с неисполнением ответчиком обязательств по оплате содержания общего имущества МКД за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 составляет 8210 рублей 61 коп (т. 1 л.д. 81).

Вместе с тем, как было указано выше судом размер оплаты за содержание общего имущества МКД за период с 17.07.2018 по 26.09.2019, подлежащий взысканию с ответчика, истцом был рассчитан неверно и согласно произведенного судом расчета составляет 90100 рублей 55 копеек, в связи с чем, с представленным истцом расчетом процентов в указанной выше сумме суд не может согласиться.

Учитывая, что вышеуказанным вступившим в законную силу решением суда проценты за пользование чужими денежными средствами за неисполнение ответчиком обязательства по оплате за содержание общего имущества МКД были взысканы по 16.07.2018, после чего, сумм в счет оплаты вышеуказанного обязательства от ответчика не поступало, проценты подлежат исчислению с 17.07.2018 по 26.09.2019 (дата, заявленная истцом) в соответствии с пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ, исходя из ключевой ставки, действовавшей в соответствующие периоды, размер которых составит 8116 рублей 45 копеек, исходя из следующего расчета:

Задолженность, руб.	Период просрочки			Процентная ставка	Дней в году	Проценты, руб.
	с	по	дни			
90 100,55	17.07.2018	16.09.2018	62	7,25%	365	1 109,59
90 100,55	17.09.2018	16.12.2018	91	7,50%	365	1 684,76
90 100,55	17.12.2018	16.06.2019	182	7,75%	365	3 481,83
90 100,55	17.06.2019	28.07.2019	42	7,50%	365	777,58
90 100,55	29.07.2019	08.09.2019	42	7,25%	365	751,66
90 100,55	09.09.2019	26.09.2019	18	7%	365	311,03
Итого:	437	7,52%		8 116,45		

Таким образом, с Коваль В.И. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской -35» подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами в связи с неисполнением обязательств по оплате за содержания общего имущества МКД в

размере 8116 рублей 45 копеек, в остальной части иска о взыскании вышеуказанных процентов истцу должно быть отказано.

Кроме того, суд также считает обоснованными требования истца о взыскании с Коваль В.И. в его пользу процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с неисполнением обязательств по внесению денежных средств на достройку дома за период с 21.06.2018 по 26.09.2019 в размере 9668 рублей 93 копейки.

Поскольку решением общего собрания собственников долей в общедолевого собственности на незавершенный строительством жилой дом с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 от 31.05.2018 был установлен внесения дополнительного пая на достройку дома до 20 июня 2018 года, который ответчиком не был внесен, проценты подлежат исчислению с 21.06.2018 по 26.09.2019 (дата, заявленная истцом) в указанном выше порядке.

Представленный истцом расчет процентов судом проверен и является верным, ответчиком данный расчет не оспорен, проценты за пользование чужими денежными средствами в связи с неисполнением ответчиком обязательств по внесению денежных средств на достройку дома за период с 21.06.2018 по 26.09.2019 составляют 9668 рублей 93 копейки, исходя из следующего расчета:

Задолженность, руб.	Период просрочки			Процентная ставка	Дней в году	Проценты, руб.
	с	по	дни			
101 514,68	21.06.2018	16.09.2018	88	7,25%	365	1 774,42
101 514,68	17.09.2018	16.12.2018	91	7,50%	365	1 898,19
101 514,68	17.12.2018	16.06.2019	182	7,75%	365	3 922,92
101 514,68	17.06.2019	28.07.2019	42	7,50%	365	876,09
101 514,68	29.07.2019	08.09.2019	42	7,25%	365	846,88
101 514,68	09.09.2019	26.09.2019	18	7%	365	350,43
Итого:	463	7,51%		9 668,93		

Следовательно, с Коваль В.И. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской -35» подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами в связи с неисполнением обязательства по оплате денежных средств на достройку многоквартирного жилого дома в размере 9668 рублей 93 копейки.

Учитывая вышеизложенное, с Коваль Валентины Ивановны в пользу Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» подлежат взысканию денежные средства в размере 317963 (триста семнадцать тысяч девятьсот шестьдесят три) рубля 06 копеек, в том числе: расходы на содержание общего имущества за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в размере 90100 (девяносто тысяч сто) рублей 55 копеек; расходы на достройку многоквартирного жилого дома в размере 101514 (сто одна тысяча пятьсот

четырнадцать) рублей 68 копеек; расходы на приобретение оборудования ИТП в размере 108562 (сто восемь тысяч пятьсот шестьдесят два) рубля 45 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами за неисполнение обязательств по содержанию общего имущества за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в размере 8116 (восемь тысяч сто шестнадцать) рублей 45 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами за неисполнение обязательства по внесению денежных средств на достройку многоквартирного жилого дома за период с 21.06.2018 по 26.09.2019 в размере 9668 (девять тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей 93 копейки.

Разрешая вопрос о взыскании судебных расходов по данному гражданскому делу суд учитывает, что первоначально при подаче иска в суд истцом уплачена государственная пошлина в размере 6274 рубля 59 копеек, вместе с тем, после увеличения истцом исковых требований (т.л.д. 80) подлежала доплате госпошлина в размере 116 рублей 43 копейки, которая истцом на дату вынесения настоящего решения не оплачена.

Поскольку исковые требования ЖСК «Дом на Сибирской-35» удовлетворены судом на сумму 317963 рублей 06 копеек, в соответствии с ч.1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с Коваль В.И. подлежит взысканию госпошлина пропорционально удовлетворенной части исковых требований в размере 6379 рублей 63 копейки.

При этом, с Коваль В.И. в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины при подаче иска в суд в размере 6274 рубля 59 копеек, а оставшаяся сумма госпошлины в размере 105 рублей 04 копейки в соответствии с ч.1 ст.103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации недоплаченная истцом при подаче иска подлежит взысканию с Коваль В.И. в доход местного бюджета.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» к Коваль Валентине Ивановне о взыскании денежных средств на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, расходов по достройке многоквартирного жилого дома, расходов по приобретению оборудования ИТП, процентов за пользование чужими денежными средствами, удовлетворить частично.

Взыскать с Коваль Валентины Ивановны в пользу Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской-35» денежные средства в размере 317963 (триста семнадцать тысяч девятьсот шестьдесят три) рубля 06 копеек, в том числе: расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в размере 90100 (девяносто тысяч сто) рублей 55 копеек; расходы на достройку многоквартирного жилого дома в размере 101514 (сто одна тысяча пятьсот четырнадцать) рублей 68 копеек; расходы на приобретение оборудования ИТП в размере 108562 (сто восемь тысяч пятьсот шестьдесят два) рубля 45 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами за неисполнение обязательств по содержанию

11
 общего имущества за период с 17.07.2018 по 26.09.2019 в размере 8116 (восемь тысяч сто шестнадцать) рублей 45 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами за неисполнение обязательства по внесению денежных средств на достройку многоквартирного жилого дома за период с 21.06.2018 по 26.09.2019 в размере 9668 (девять тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей 93 копейки, а также расходы по оплате государственной пошлины при подаче иска в суд в размере 6274 (шесть тысяч двести семьдесят четыре) рубля 59 копеек.

В остальной части иска о взыскании с Коваль Валентины Ивановны расходов на содержание общего имущества, процентов за пользование чужими денежными средствами за неисполнение обязательств по внесению денежных средств на содержание общего имущества ЖСК «Дом на Сибирской-35» отказать.

Решение может быть обжаловано в Кемеровский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий:



Параева С.В.

Решение в окончательной форме принято 17.07.2020.

КОПИЯ ВЕРНА

Подпись судьи _____

Секретарь суда Параева
 (инициалы, фамилия)

« 17 » _____ 20 20 г.

Решение (определение, постановление)
 не вступило в законную силу

« 17 » _____ 20 20 г.

Судья: _____