

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

02 августа 2018 года

г. Новосибирск

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска в составе:
председательствующего судьи Лыковой Т.В.,
при секретаре Павличенко Д.М.,
с участием:
представителей истца Кема В.И., Бондаренко Е.А., Рыбаченко А.Ю.,
ответчика Кузнецова В.А.,
представителей ответчика Римера И.В., Кузьминой М.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ЖСК «Дом на
Сибирской-35» к Кузнецову Виталию Алексеевичу о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратилось в суд с иском к Кузнецову В.А., в котором просит (с учетом уточнений от 05.06.2018) взыскать с ответчика неосновательное обогащение в размере 1 015 305,40 рублей, из которых: 648 184,50 рублей – сумма доплаты на достройку многоквартирного дома, 84 088,80 рублей – расходы на содержание общего имущества дома, 8 484,62 рублей – расходы на оплату тепловой энергии, 126 395,90 рублей – сумма начислено неустойки, 148 151,58 рублей – сумма штрафа.

В обоснование исковых требований указано, что ответчик является участником долевого строительства и собственником доли в завершенном строительстве объекте – многоэтажном жилом доме с помещениями общественного назначения по улице Сибирская, 35/1 в Железнодорожном районе г. Новосибирска. В соответствии с инвестиционным договором, заключенным с ТОО «Проектно-строительная организация-1», ответчик внес застройщику денежные средства с правом получения по окончании строительства дома 3-х комнатной квартиры площадью 92 кв.м. Строительство указанного объекта было начато в 1995 году в соответствии с разрешением на строительство №26 от 05.04.1995, однако решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1998 застройщик ТОО «ПСО-1» был признан банкротом и строительство жилого дома было прекращено. Решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска за ответчиком признано право собственности на долю в объекте незавершенного строительства дома №35 (стр.) по ул. Сибирская в виде 3-х комнатной квартиры площадью 92 кв.м, что соответствовало 1374/100000 долей в праве общей долевой собственности. Согласно п. 1.49 выписки ФГИС ЕГРН от 13.02.2018 № 99/2018/79627060 за ответчиком зарегистрирована доля в размере 1374/100000. В период с 1999 года по сентябрь 2014 года собственниками долей неоднократно предпринимались попытки возобновить строительство, в том числе с привлечением заинтересованных инвесторов и различных строительных организаций. 18.04.2014 собственники долей в проблемном объекте общедолевой собственности согласно мероприятиям, которые были разработаны исполнительной властью г. Новосибирска для достройки аналогичных объектов, создали Жилищно-строительный кооператив «Дом на Сибирской-35». В целях обеспечения продолжения строительства и ввода дома в эксплуатацию собственники долей в объекте Кем В.И. и Полуэктов К.В. заключили с мэрией города Новосибирска договор аренды земельного участка, на котором находится недостроенный жилой дом (договор с множественностью лиц от 08.11.2011.) Дополнительным соглашением от 01.12.2014 договор пролонгирован на 3 года. Начиная с 26.09.2014 - с даты вступления в силу судебного решения, которым был расторгнут договор субаренды земельного участка с ЗАО «ФинСибИнвест Консалтинг», ЖСК «Дом на Сибирской-35» за счет средств

собственников долей и заемных средств приступил к достройке данного объекта. С этой же даты на каждого собственника в соответствии со ст. 210 ГК РФ возложено бремя содержания, принадлежащего ему имущества (1,50 руб. на единицу доли), т.е. на лицо возложены обязанности по поддержанию имущества в нормальном состоянии и уплате связанных с этим расходов (ремонт, охрана, аренды земельного участка и т.п.). Соглашением собственников долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства от 30.09.2014 функции застройщика были возложены на ЖСК «Дом на Сибирской-35». В свою очередь собственники приняли на себя обязательство обеспечения деятельности кооператива в части достройки объекта за счет целевых взносов, уплачиваемых собственниками на счет кооператива в размере своих долей. Договором от 23.10.2014 собственники долей передали земельный участок, на котором находится объект общей долевой собственности в субаренду ЖСК «Дом на Сибирской -35». Строительная готовность объекта на момент возобновления строительства составляла 45%. 21.05.2015 кооператив получил разрешение на строительство (на достройку дома). С этого момента деятельность по достройке жилого дома осуществляло только ЖСК «Дом на Сибирской-35». Собственники долей в праве общей долевой собственности решением по пятому вопросу общего собрания собственников от 29.11.2016 утвердили общую сумму на достройку объекта в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7 000 руб. на 1 кв.м. Срок внесения сумм собственниками в размере своих долей на достройку объекта установлен - до 30.04.2017. Решением по шестому вопросу установлена неустойка в размере двукратной ключевой ставки ЦБ РФ за внесение сумм собственниками за достройку после 30.04.2017. Собственники долей в праве общей долевой собственности из-за недостатка денежных средств обусловленного неисполнением отдельными собственниками, в том числе и ответчиком, своих обязательств в части своевременной оплаты достройки объекта, решением по седьмому вопросу общего собрания собственников от 11.09.2017 одним из источников финансирования по достройке объекта определили договоры займа с процентами. Решением по десятому вопросу данного собрания в качестве источника покрытия процентов за пользование привлеченными на достройку заемными средствами приняты штрафные санкции в размере 20% от сумм не оплаченного дольщиками пая на завершение строительства и сумм неоплаченного текущего содержания. О датах, времени общих собраний собственников и необходимости погасить имеющиеся задолженности ответчика инициативная группа из числа собственников, которые организовали достройку объекта, уведомляла надлежащим образом путем направления по адресу регистрации ответчика заказных и ценных писем. Указанные решения общих собраний собственников в установленном порядке не оспорены. 29.12.2017 УАСИ мэрии города Новосибирска выдало разрешение на ввод многоквартирного жилого дома №35/1 стр. по улице Сибирская в эксплуатацию. Ответчик в члены ЖСК вступать отказался, в расходах по текущему содержанию дома и его достройке не участвовал и не заключил с ЖСК договор о порядке финансирования и этого строительства.

Представитель истца Кем В.И., Бондаренко Е.А., Рыбаченко А.Ю. в судебном заседании требования поддержали.

Ответчик Кузнецов В.А. и его представитель Ример И.В. в судебном заседании возражали против удовлетворения требований, дали пояснения, аналогичные изложенные в письменных отзывах (т. 6 л.д. 240-246, т. 6 л.д. 247-т. 7 л.д. 9, т. 7 л.д. 10-11, т. 7 л.д. 16-163, т. 7 л.д. 167-172, т. 7 л.д. 181-201, т. 8 л.д. 78-82), из содержания которых следует, что истцом не доказан размер неосновательного обогащения, который возможно установить только путем экспертного исследования, в том числе учетом исполнительской документации, исходя из фактически произведенных работ. Соглашение от 30.09.2014 в соответствии с которым собственники объекта незавершенного строительства поручили истцу выполнить юридические и иные действия, направленные на завершение

строительства и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в качестве технического заказчика, предоставляют согласие на пристройку дополнительных жилых помещений, расположенных в двух подъездах переменной этажности, строительство подземной парковки, совершить иные действия, является незаключенным. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не является надлежащим доказательством выполнения работ по завершению строительства и не доказывает размер понесенных расходов. Исходя из представленных истцом доказательств, невозможно разграничить расходы. Понесенные на завершение строительства многоквартирного жилого дома и пристройку к нему, право собственности на которую за ответчиком истцом не признается. Заявляя требования, истец фактически просит понудить ответчика исполнить решение общего собрания в натуре посредством взыскания денежных средств. Размер сумм, установленных решением общего собрания собственников на достройку объекта, ничем не подтвержден. Требование о взыскании неустойки и штрафа не основаны на законе, поскольку между сторонами такое соглашение в письменной форме не заключено. Также заявили о пропуске срока исковой давности.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу положений ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома (ч. 3).

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами (ч. 4).

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

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.

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.

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

Согласно ч. 6 ст. 155 ЖК РФ 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 и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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 ст. 171 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 8 ст. 156 ЖК РФ 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 ч. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения. Кроме того, он должен участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Из анализа приведенных норм права следует, что собственник помещения в многоквартирном доме, в том числе не являющийся членом ЖСК, обязан выполнять решения данного кооператива, касающиеся вопросов содержания и использования общего имущества дома.

В случае если данные решения будут нарушать права собственника, он не лишен возможности оспорить их в установленном законом порядке.

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.

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.

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; отсутствию правовых оснований 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.

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.

Бремя доказывания распределено судом при подготовке дела к судебному разбирательству (т. 6 л.д. 211-212).

Установлено, что Кузнецов В.А. является собственником 1374/1 000 000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 стр. (т. 1 л.д. 20-35). Право собственности призна

решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска, и зарегистрировано 29.03.2016.

Застройщиком многоквартирного жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 стр. с 1995 года являлось ТОО «ПСО-1», которое решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1998 признан банкротом.

ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18.04.2014. Согласно Уставу, целью создания кооператива является удовлетворения потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), в жилье, управлении эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникаций и инфраструктуры по указанному адресу (п. 2.1. Устава – т. 1 л.д. 9-19).

С 21.05.2015 ЖСК «Дом на Сибирской – 35» является застройщиком многоквартирного жилого дома. На момент возобновления строительства строительная готовность объекта составляла 45 %.

Разрешение на строительство, выданное 05.04.1995, продлено 21.09.2017 на срок до 31.01.2018 (т. 1 л.д. 36-37).

29.12.2017 ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (т. 1 л.д. 38-39).

Частично строительство объекта осуществлялось за счет средств субсидии, предоставленной мэрий г. Новосибирска.

Остальная часть затрат на достройку объекта осуществлялась за счет средств собственников.

Ответчиком данные обстоятельства не оспорены.

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016 (вопрос 5) принято решение об утверждении суммы на достройку объекта – незавершенного строительством 4-х подъездного 9-ти этажного жилого дома по ул. Сибирская, д. 35 стр., в размере 471, 75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7 000 рублей на 1 кв.м площади. Установлен срок внесения собственниками долей суммы на достройку объекта – до 30.04.2017 (т. 1 л.д. 43-54).

Этим же решением (вопрос 6) установлена неустойка в размере двукратной ключевой ставки за несвоевременное внесение суммы на достройку для дольщиков, которые по состоянию после 30.04.2017 и до даты сдачи объекта в эксплуатацию не оплатят сумму на достройку объекта, причитающуюся на принадлежащую им долю в стоимостном выражении.

Решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 11.09.2017 в качестве источника покрытия расходов и процентов за пользование привлеченными для достройки объекта денежными средствами приняты штрафные санкции в размере 20 % от сумм неоплаченного дольщиками пая на завершение строительства и сумм неоплаченного текущего содержания объекта, которые утверждены решением по шестому вопросу общего собрания дольщиков от 29.11.2016 (т. 1 л.д. 69-77).

Указанные выше решения собраний собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект в установленном законом порядке недействительными не признаны.

Материалами дела подтверждено, что за период с 26.09.2014 по 30.04.2018 ЖСК «Дом на Сибирской -35» заключены договоры с подрядчиками на сумму 51 091 906,71 рублей (что составляет по 7 913,93 руб. на 1 кв.м), оформлено актов КС-2 на сумму 43 080 373,51 рублей, произведена оплата на сумму 39 760 511,01 рублей, которые были собраны дольщиками во исполнение решения общего собрания дольщиков от 29.11.2016.

Кроме того, были понесены другие затраты на обеспечение работ на объекте (создание проекта по противопожарной защите, по выносу кабельной линии с территории

строительства, разработке ПСД наружного энергоснабжения, ремонт ограждения лестничных маршей и др.).

Являясь собственником доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, Кузнецов В.А. обязан нести расходы, понесенные на строительство многоквартирного жилого дома и расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией дома независимо от вступления в члены ЖСК.

На основании ч. 3 ст. 110 Жилищного кодекса РФ, 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.

Право собственности у ответчика на законченный строительством объект в виде квартир не может возникнуть без ввода жилого дома в эксплуатацию, что невозможно без завершения всего комплекса строительно-монтажных работ, определенных проектом.

При таких обстоятельствах ЖСК действовал в рамках п. 1 ст. 980 ГК РФ и его действия по завершению строительства жилого дома были направлены на обеспечение правомерного интереса участников долевого строительства в завершении строительства и приобретении прав на квартиры, совершены исходя из очевидной пользы для будущих собственников квартир в жилом доме; к числу таких лиц относится ответчик.

Между тем ответчик, приобретая в порядке ст. 36 ЖК РФ право общей долевой собственности на имущество, создаваемое на счет личных средств собственников жилых помещений, уклонился от несения расходов на создание данного имущества пропорционально принадлежащей ему доле, соответственно, денежные средства затраченные истцом на строительство дома, являются сбереженными для ответчика за счет иных участников строительства, передавших паевые взносы в ЖСК, то есть имеет место неосновательное обогащение.

С учетом размера взносов на достройку объекта, утвержденного решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016, у ответчика имеется задолженность по оплате взноса на окончание строительства дома в размере 648 184,50 рублей (471,75 * 1374).

Вопреки доводам стороны ответчика, размер затрат на строительство объекта незавершенного строительством 4-х подъездного 9-ти этажного жилого дома по ул. Сибирская, д. 35 стр., подтвержден представленными истцом доказательствами (договорам платежными документами, актами, выпиской по счету и другими доказательствами). Объем работ, предусмотренных проектом, выполнен, факт оплаты работ ЖСК «Дом на Сибирской -35» подтвержден.

Заключение специалиста-аудитора (т. 7 л.д. 33-153), представленное ответчиком, не опровергает объем затрат, понесенных на строительство дома.

Представленные ответчиком сводные расчеты (т. 8 л.д. 97, 100) не являются доказательствами того, что истцом понесены расходы на строительство в меньшем размере.

Доводы ответчика о том, что размер взносов на достройку объекта является завышенным, является несостоятельным, опровергается, в том числе сообщением мэрии Новосибирска 03.05.2018, согласно которому, исходя из сложившейся практики участники строительства проблемных объектов (к которым относится и дом на Сибирской, 35 стр.) осуществляют сбор дополнительных денежных средств в размере порядка 7 000 рублей с квадратного метра, а на некоторых объектах 11 000 рублей и более (т. 6 л.д. 178).

Отсутствие договора о долевом участии в строительстве, вопреки доводам ответчика, не имеет правового значения, поскольку истцом понесены расходы

строительство объекта, на который за ответчиком Кузнецовым В.А. признано право общей долевой собственности.

Доводы ответчика о том, что денежные средства потрачены не только на многоквартирный жилой дом, но и пристрой, на который истец отказывается признать право собственности за ответчиком, признаются судом несостоятельными. Решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016 принято решение об утверждении суммы на достройку объекта – незавершенного строительством 4-х подъездного 9-ти этажного жилого дома по ул. Сибирская, д. 35 стр. Кроме того, обстоятельство единства объекта в застройке и его принадлежность на праве общей долевой собственности лицам, право общей долевой собственности которых было зарегистрировано на незавершенный строительством объект, равно как и обстоятельство пристройки к зданию, имеющему режим общей долевой собственности, не относятся к предмету данного судебного разбирательства.

Оснований для назначения судебной экспертизы, вызове специалиста для дачи разъяснений, о чем было заявлено стороной ответчика в ходе судебного разбирательства, не имеется, поскольку каких-либо специальных познаний для установления юридически значимых обстоятельств, не требуется, в связи с чем в удовлетворении ходатайств судом было отказано.

То обстоятельство, что соглашение от 30.09.2014 (т. 1 л.д. 40-42), которым собственники поручили кооперативу принять меры по завершению строительства и сдаче многоквартирного жилого дома (объект №1) в эксплуатацию в качестве технического заказчика, ответчиком не подписано, а, следовательно, не заключено, не имеет правового значения при установленных судом обстоятельствах - строительство многоквартирного жилого дома завершено, объект введен в эксплуатацию, истцом понесены расходы на строительство.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неосновательное обогащение - расходы на достройку многоквартирного жилого дома в размере 648 184,50 рублей.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика расходов на содержание общего имущества за период с 26.09.2014 по 01.02.2018 в размере 84 088,80 рублей.

Исходя положений ст. ст. 153, 155, 156, 158 ЖК РФ, собственник не освобождается от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией дома, решения, принятые на общих собраниях в установленном законом порядке, являются обязательными для всех собственников помещений в МКД, соответственно, с ответчика подлежит взысканию задолженности на содержание общего имущества и коммунальные услуги.

В течение всего заявленного периода истец нес расходы по содержанию помещений; содержание объекта незавершенного строительства, а после ввода в эксплуатацию – содержание многоквартирного дома требовало материальных затрат.

Решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 06.11.2014 (протокол №2, вопрос 8) утверждена смета затрат на период с 26.09.2014 по февраль 2015 года, в том числе содержание объекта на данный период из расчета 1,5 руб. в месяц на единицу доли каждого собственника (т. 1 л.д. 149-155). В дальнейшем расходы на содержание не изменялись.

Указанное решение в установленном законом порядке не оспорено и подлежит исполнению.

Истцом представлен расчет (т. 1 л.д. 120): 0,05 рублей * 1224 дней * 1374 (доля ответчика) = 84 088,80 рублей.

Ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.

Согласно ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу п. 1 ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 2 ст. 199 ГК РФ, исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Учитывая, что по данным требованиям срок исковой давности составляет три года, иск предъявлен 19.02.2018, суд приходит к выводу, что иск заявлен в пределах срока исковой давности за период с 19.02.2015 по 01.02.2018 (ч. 3 ст. 196 ГК РФ), а за период с 26.09.2014 по 18.02.2015 сроки давности следует признать истекшими, что является самостоятельным основанием для отказа в иске в данной части.

Поскольку решением общего собрания от 06.1.2014 установлен размер платы в размере 1,5 руб. в месяц на единицу доли каждого собственника, соответственно, расчет затрат на содержание общего имущества за период с 19.02.2015 по 01.02.2018 составляет:

- за февраль 2015 года (неполный месяц с 19.02.2015 по 28.02.2015): 0,05 рублей (исходя из $1,5 / 30$) * 10 дней * 1374 = 687 рублей;

- за период с марта по декабрь 2015 года (10 месяцев): 1,5 рублей * 10 месяцев * 1374 = 20 610 рублей;

- за 2016 год: 1,5 рублей * 12 месяцев * 1374 = 24 732 рубля;

- за 2017 год: 1,5 рублей * 12 месяцев * 1374 = 24 732 рубля;

- за январь 2018 года: 1,5 рублей * 1 месяц * 1374 = 2 061 рубль;

- за 01.02.2018: 0,05 рублей (исходя из $1,5 / 30$) * 1374 = 68,70 рублей.

Таким образом, с ответчика подлежат взысканию затраты на содержание общего имущества в размере 72 890,70 рублей.

Также истцом заявлены требования о взыскании расходов на тепловую энергию в размере 8 484,62 рублей, представлен расчет (л.д. 120).

Заседанием расширенного правления ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 06.01.2017 предусмотрена предоплата АО «СИБЭКО» за поставляемую тепловую энергию в размере 600 000 рублей отнесена на расходы по содержанию общего имущества за декабрь 2017 года (т. 2 л.д. 86-89).

Факт оплаты расходов на тепловую энергию истцом подтвержден. Довод ответчика о том, что при производстве работ по договорам подряда расходы на коммунальные услуги (тепло, свет и т.д.) включены в цену договоров, признаются судом несостоятельными.

Проверив произведенный истцом расчет задолженности (т. 1 л.д. 120), суд признал его правильным.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на тепловую энергию в размере 8 484,80 рублей.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика штрафных санкций неустойки в размере 126 395,90 рублей (расчет истца т. 1 л.д. 121), исходя из размера установленного решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016, а также штрафа в размере 148 151,58 рублей, исходя из размера, установленного решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 11.09.2017 (расчет истца т. 1 л.д. 121).

В соответствии с п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Вместе с тем согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Решение собрания собственников как таковое договором не является.

Кроме того, в соответствии с установлением размера неустойки и штрафа в компетенцию общего собрания собственников не входит (ст. 44 ЖК РФ).

При этом ст. 1107 ГК РФ установлено, что на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Согласно п. 48 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», сумма процентов, подлежащих взысканию по правилам статьи 395 ГК РФ, определяется на день вынесения решения судом исходя из периодов, имевших место до указанного дня. Проценты за пользование чужими денежными средствами по требованию истца взимаются по день уплаты этих средств кредитору. Одновременно с установлением суммы процентов, подлежащих взысканию, суд при наличии требования истца в резолютивной части решения указывает на взыскание процентов до момента фактического исполнения обязательства (пункт 3 статьи 395 ГК РФ). При этом день фактического исполнения обязательства, в частности уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета процентов.

При таких обстоятельствах суд соглашается с доводами стороны ответчика в данной части и полагает, что неустойка и штраф, установленные решениями общих собраний, не подлежат взысканию.

Вместе с тем, согласно п. 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 №11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству», при определении закона, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела.

Поскольку основанием иска являются фактические обстоятельства, то указание истцом конкретной правовой нормы в обоснование иска не является определяющим при решении вопроса о том, каким законом следует руководствоваться при разрешении дела. Суд вправе самостоятельно определить характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами, а также нормы права, подлежащие применению (дать правовую квалификацию).

В данном случае законом предусмотрена ответственность в виде процентов на сумму неосновательного обогащения - ст. 1107 ГК РФ, соответственно, с ответчика подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ.

В соответствии с ч. 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. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Решением общего собрания от 29.11.2016 установлен срок внесения взносов на достройку объекта до 30.04.2017, следовательно, о возникновении неосновательного обогащения в данной части ответчику стало известно 01.05.2017 и с данной даты подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму платежа 648 184,50 рублей.

Исходя из ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, размер процентов за пользование чужими денежными средствами за период 01.05.2017 по 02.08.2018 (день вынесения решения, с учетом п. 48 постановления Пленум Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»), расчет составит:

- за 01.05.2017: $648\,184,50 * 9,75\% / 365 * 1 = 173,15$ рублей,
- за период с 02.05.2017 по 18.06.2017: $648\,184,50 * 9,25\% / 365 * 48 = 7\,884,7$ рублей,
- за период с 19.06.2017 по 17.09.2017: $648\,184,50 * 9,0\% / 365 * 92 = 14\,704,0$ рублей,
- за период с 18.09.2017 по 29.10.2017: $648\,184,50 * 8,5\% / 365 * 42 = 6\,339,78$ рублей,
- за период с 30.10.2017 по 17.12.2017: $648\,184,50 * 8,25\% / 365 * 49 = 7\,178,1$ рублей,
- за период с 18.12.2017 по 11.02.2018: $648\,184,50 * 7,75\% / 365 * 56 = 7\,707,0$ рублей,
- за период с 12.02.2018 по 25.03.2018: $648\,184,50 * 7,5\% / 365 * 42 = 5\,593,92$ рублей,
- за период с 26.03.2018 по 02.08.2018: $648\,184,50 * 7,25\% / 365 * 130 = 16\,737,0$ рублей.

Таким образом, размер процентов за пользование чужими денежными средствами подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца, составляет 66 319,05 рублей.

При этом, взыскивая с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами на день вынесения решения, суд не выходит за пределы заявленных требований, поскольку требования разрешены судом в рамках заявленной истцом суммой, определяя норму права, подлежащую применению.

С учетом положений ч. 3 ст. 196 ГПК РФ оснований для взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемых на размер расходов содержания общего имущества, в том числе на тепловую энергию, не имеется, поскольку заявляя о взыскании неустойки, истец производил расчет только от суммы расходов на достройку объекта, то есть 648 184,50 рублей. Истец не лишен возможности в данной части обратиться в суд с отдельными требованиями.

Поскольку взыскание штрафа договором и законом, регулирующим спорные правоотношения, не предусмотрено, требования о взыскании штрафа не подлежат удовлетворению.

Кроме того, суд полагает, что по своей природе заявляемый штраф является двойной мерой ответственности за нарушение исполнения обязательства, что является недопустимым.

Доводы истца о том, что штраф установлен с целью покрыть расходы и процент за пользование привлеченными средствами на основании договоров займа, не опровержены выводами суда об отсутствии оснований для взыскания штрафа. В случае несения расходов и убытков, вызванных уплатой процентов по договорам займа, законом предусмотрен и способ защиты нарушенного права.

На основании ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает пропорционально удовлетворенной части исковых требований возместить другой стороне все понесенные по делу судебные расходы.

К судебным расходам в силу ст. ст. 88, 94 ГПК РФ относятся расходы по оплате государственной пошлины и издержки, связанные с рассмотрением дела, к которым в свою очередь, относятся суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, расходы на оплату услуг представителя, другие признанные судом необходимыми расходы.

При подаче искового заявления истцом понесены расходы по уплате государственной пошлины в размере 13 347,89 рублей (т. 1 л.д. 7).

*ст. 1
федеральное
исключение
Суд*

С учетом положений ст. 333.19 НК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 11 158,79 рублей ((648 184,50 + 72 890,70 + 8 484,62 + 66 319,05) – 200 000) * 1% + 5 200).

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с Кузнецова Виталия Алексеевича в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» денежные средства в размере 795 878,87 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 11 158,79 рублей.

В остальной части отказать.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Железнодорожный районный суд г. Новосибирска в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Т. В. Лыкова

Решение в окончательной форме принято 07 августа 2018 года.



*Апелляционная инстанция
Новосибирского областного суда от
01.11.2018г. факсимильным способом
районного суда г. Новосибирска от 02.08.2018г.
изменено.*

Судья



Т. В. Лыкова