

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



10 июля 2018 г.

г.Новосибирск

Федеральный суд общей юрисдикции Железнодорожного района

В составе:

Судьи

Л.В.Кузьменко

При секретаре

А.В.Самедовой

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ЖСК «Дом на Сибирской-35» к Кузнецову Константину Витальевичу о взыскании неосновательного обогащения,

У с т а н о в и л:

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратился в суд с вышеуказанным иском к ответчику, в котором просил взыскать с ответчика неосновательное обогащение в размере 1012332,18 руб.—расходы на достройку жилого дома и по содержанию общего имущества, указав, что решением Железнодорожного районного суда г.Новосибирска за Кузнецовым К.В. 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 1351/100 000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект. Застройщиком данного дома было ТОО «ПСО-1». На основании решения Арбитражного суда НСО от 09 декабря 1998 г. ТОО «ПСО-1» было признано банкротом и строительство дома было прекращено. 18 апреля 2014 г. собственники долей в проблемном объекте общей долевой собственности создали ЖСК «Дом на Сибирской-35» для достройки дома. С мэрией города Новосибирска собственники Кем В.И. и Полуэктов К.В. заключили договор аренды земельного участка. Начиная с 26.09.2014 г., ЖСК за счет средств собственников долей и заемных средств приступил к достройке данного объекта. Соглашением собственников долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства от 30.09.2014 г. функции застройщика были возложены на ЖСК «Дом на Сибирской-35». Собственники приняли на себя обязательство обеспечения деятельности кооператива в части достройки объекта за счет целевых взносов, уплачиваемых ими на счет кооператива в размере своих долей. 23.10.2014 г. собственники долей передали земельный участок в субаренду ЖСК. Строительная готовность объекта на момент возобновления строительства составляла 45%. 21.05.2015 г. кооператив получил разрешение на строительство. Решением общего собрания собственников от 29.11.2016 г. собственники долей в праве общей долевой собственности утвердили общую сумму на достройку объекта №1 в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7000 руб. на 1 кв.м.. Срок внесения сумм собственниками в размере своих долей был установлен до 30.04.2017 г.. За внесение сумм на достройку после 30.04.2017 г. установлена неустойка в размере двукратной ключевой ставки ЦБ РФ. Кроме того, решением общего собрания собственников от 11.09.2017 г. на достройку было решено использовать заемные средства. В качестве источников покрытия процентов за пользование заемными средствами решением по десятому вопросу данного собрания приняты штрафные санкции в размере 20 % от сумм не оплаченного дольщиками пая и сумм неоплаченного текущего содержания. Вышеуказанные решения ответчиком не оспорены. 29.12.2017 г. УАСИ Мэрии города Новосибирска было выдано разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Ответчик в члены ЖСК вступить отказался, в расходах по текущему содержанию дома и его достройке не участвовал, договор с кооперативом о порядке финансирования им этого строительства не заключил. Деятельность ЖСК, направленная на завершение строительства, текущее содержание и ввод в эксплуатацию дома, осуществлялась в интересах всех собственников, в т.ч. и ответчика. Истец указывает, что в силу установленного ст.19 Конституции РФ принципа равенства, а также недопустимости извлечения выгоды из своего недобросовестного поведения, ответчик, уклонившийся от участия в финансировании достройки дома, неосновательно сберег свои денежные средства, ответчик не может быть поставлен в привилегированное положение по сравнению с другими собственниками объекта незавершенного строительства.

В ходе судебного разбирательства истец уточнил исковые требования (т.1 л.д.141), просил взыскать с ответчика сумму неосновательного обогащения в размере 998 309,81 руб., из которых: 637 334,25 руб. —сумма доплаты на достройку МКД; 82 681,20 руб. -расходы на содержание общего имущества за период с 26.09.2014 г. по 01.02.2018 г.; 8342,59 руб.- расходы на оплату тепловой энергии; 124 280,127 руб.- сумма начисленной неустойки; 145 671, 60 руб.- сумма штрафа, также истец просил взыскать расходы по гос.пошлине в размере 13 261,66 руб..

В судебном заседании представители истца уточненные иски поддержали, просили иск удовлетворить.

В судебном заседании ответчик, его представители с исковыми требованиями не согласились. Представлены возражения, дополнения к ним.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав письменные доказательства, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 12, 56 ГПК РФ гражданское производство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. В силу ст. 150 ГПК РФ непредставление доказательств и возражений не препятствует рассмотрению дела по имеющимся доказательствам.

В силу ст. 110 Жилищного кодекса 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 (ч.1); 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).

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.

Согласно статей 980, 984 ГК РФ, действия без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица в целях предотвращения вреда его личности или имуществу, исполнения его обязательства или в его иных непротивоправных интересах (действия в чужом интересе) должны совершаться исходя из очевидной выгоды или пользы и действительных или вероятных намерений заинтересованного лица и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью. Необходимые расходы и иной реальный ущерб, понесенные лицом, действовавшим в чужом интересе в соответствии с правилами, предусмотренными настоящей главой, подлежат возмещению заинтересованным лицом, за исключением расходов, которые вызваны действиями, указанными в п. 1 ст. 983 настоящего Кодекса.

В силу требований ст. 987 ГК РФ, если действия, непосредственно не направленные на обеспечение интересов другого лица, в том числе в случае, когда совершившее их лицо ошибочно предполагало, что действует в своем интересе, привели к неосновательному обогащению другого лица, применяются правила, предусмотренные гл. 60 настоящего Кодекса.

Истец по требованию о взыскании неосновательного обогащения должен доказать факт приобретения или сбережения ответчиком денежных средств за счет истца, отсутствие установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований для приобретения указанных средств ответчиком. Доказыванию также подлежит размер неосновательного обогащения.

Установлено, что ответчик является собственником 1351/100 000 долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г.Новосибирск, ул.Сибирская, д. 35 (стр). (т.1 л.д.21-35)

ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18 апреля 2014 г..

Целью создания кооператива, согласно Уставу, является удовлетворение потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: Новосибирск, ул.Сибирская, д. 35 (стр), в жилье, управлении эксплуатацией МКД, его коммуникаций и инфраструктуры по указанному адресу. (т.1 л.д.9-20)

30.09.2014 г. собственники долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства заключили соглашение, по которому функции застройщика для завершения строительства и сдачу дома в эксплуатацию дома были возложены на ЖСК «Дом на Сибирской-35». Собственники приняли на себя обязательство обеспечить деятельность кооператива в качестве технического заказчика за счет целевых взносов, уплачиваемых ими в размере, определяемых в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности и на

основании сметы расходов кооператива на указанные цели, в т.ч., затрат на завершение строительства. Финансирование объекта, в т.ч. внесение взносов, дополнительных взносов и другие платежи будут осуществляться из расчета принадлежащей собственнику доли в виде фактической площади в объекте.

Решением общего собрания членов ЖСК от 06.11.2014 г. утверждено соглашение собственников, смета затрат на период с 26 сентября 2014 по февраль 2015 г., в том числе, содержание объекта на данный период из расчета 1,5 руб. в месяц на единицу доли каждого собственника; в дальнейшем расходы на содержание не изменялись. (т.1 л.д.41-44,150-160)

21.09.2015 г. ЖСК «Дом на Сибирской-35» получил разрешение на строительство, срок действия до 08.11.2017 г., срок продлен до 31.01.2018 г.. 29.12.2017 г. ЖСК «Дом на Сибирской-35» в установленном порядке выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. (т.1 л.д.37-40)

Решением общего собрания собственников долей в общедолевого собственности на незавершенный строительством жилой дом утверждены сметы, договоры, произведенные платежи, по которым выполняются работы по достройке объекта. (т.1 л.д.161)

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 29.11.2016 г. собственники утвердили общую сумму на достройку объекта №1 в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой собственности или 7000 руб. на 1 кв.м.; установили срок внесения сумм собственниками в размере своих долей -до 30.04.2017 г.; установили неустойку за внесение сумм на достройку после 30.04.2017 г. в размере двукратной ключевой ставки. (т.1 л.д.45-58)

Общим собранием собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 11.09.2017 г. собственниками принято решение о принятии в качестве источника покрытия расходов и процентов за пользование привлеченными для достройки объекта денежными средствами штрафные санкции в размере 20 % от сумм неоплаченного дольщиками пая на завершение строительства и сумм неоплаченного текущего содержания объекта. То есть, помимо штрафных санкций, установленных решением от 29.11.2016 г., для дольщиков, которые по состоянию и на 11.09.2017 г. имеют задолженность по выплате пая и по оплате текущего содержания, вводится дополнительная штрафная санкция, обусловленная убытками по уплате процентов за пользование заемными средствами. (т.1 л.д.71-80)

Указанные выше решения собраний собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект не отменены, недействительными не признаны. Они обязательны для исполнения всеми собственниками жилых помещений данного многоквартирного дома, а не только членами кооператива. Решения об установлении размера оплаты взносов, необходимых для завершения строительства жилого дома, а также установлении размера содержания объекта приняты в рамках компетенции общего собрания собственников, объем и степень участия собственников в многоквартирном доме в содержании имущества и оплате пая на завершение строительства установлены не произвольно, а определены соразмерно их долям в этом имуществе.

Из ответа мэрии города Новосибирска от 03.05.2018г. «О предоставленных субсидиях» следует, что завершение строительства МКД на велось ЖСК «Дом на Сибирской-35» в связи с бездействием и банкротством застройщика ЗАО «ПСО-1». В качестве мер поддержки со стороны мэрии для завершения строительства были предоставлены субсидии: на подключение к сетям электроснабжения, на подключение к сетям теплоснабжения; на благоустройство придомовой территории на сумму 8,6 млн. руб. (получатель ЖСК); на установку лифтового оборудования в сумме 9,7 млн. руб. (получатель ЖСК). В соответствии с постановлением мэрии от 20.06.2016 N 2621 «О порядке предоставления субсидий на технологическое присоединение к сетям водо-, тепло-, электроснабжения и канализации МКД, участники долевого строительства которых признаны пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков», постановлением от 12.08.2015 г. № 5169 «О порядке предоставления субсидий на установку лифтов оборудования и благоустройство придомовой территории МКД, участники долевого строительства которых признаны пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков» строительство объекта должно вестись за счет сбора денежных средств вкладываемых гражданами, пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков, сверх цены договора об участии в строительстве МКД в целях ввода объекта жилищного строительства в эксплуатацию. Исходя из сложившейся практики в г.Новосибирске участник строительства проблемных объектов осуществляют сбор дополнительных денежных средств в размере порядка 7000 руб. с квадратного метра, а на некоторых объектах 11000 руб. и более. Размер сбора дополнительных денежных средств определяется исходя из сметной стоимости завершения строительства и утверждается решением общего собраний участников строительства- ЖСК. (т.6 л.д.167)

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 п. 5 ст. 46 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном данным Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

При этом собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ст. 181.1 ГК РФ).

ТСЖ «Дом на Сибирской-35» представлены доказательства, подтверждающие факт несения расходов на достройку дома: заключенные договоры с подрядчиками на выполнение работ; акты КС-2. Работы по завершению строительства общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, без создания которого невозможна его полноценная эксплуатация, фактически аналогичны работам по капитальному ремонту общего имущества. В связи с этим, по аналогии с ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, ответчик обязан нести данный вид расходов наравне с другими собственниками жилых помещений независимо от вступления в члены ЖСК.

Как указано выше, 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.

Между тем ответчик, приобретая в порядке ст. 36 ЖК РФ право общей долевой собственности на имущество, создаваемое за счет личных средств собственников жилых помещений, уклонился от несения расходов на создание данного имущества пропорционально доле принадлежащего ему жилого помещения. За счет уклонения от внесения платежей на достройку дома установленных решением общего собрания ответчик сберег собственные денежные средства, вследствие чего, имущество создавалось без учета взносов ответчика.

Судом установлено, что завершение строительства дома осуществлено за счет средств собственников долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, соответственно, произошло увеличение стоимости доли в праве общей долевой собственности; отказ ответчика от участия в дополнительных расходах является незаконным и необоснованным. В процессе судебного разбирательства ответчиком не оспаривался факт завершения строительства дома за счет средств дольщиков.

В результате правомерного действия в чужом интересе ЖСК понес расходы на строительство дома, которые подлежат взысканию в качестве неосновательного обогащения с лица, в чьих интересах истцом добросовестно осуществлялись действия, то есть, с ответчика соразмерно доле его участия в строительстве с учетом принадлежащего ему помещения. Поскольку после завершения строительства и введения дома в эксплуатацию ответчик получает в собственность объект недвижимости – квартиру в многоквартирном доме, а также право общей долевой собственности на общедомовое имущество, соответственно, денежные средства, затраченные истцом в 2014 г. и последующих годах, связанные со строительством дома, являются сбереженными для ответчика за счет иных участников строительства.

Право собственности у ответчика на законченный строительством объект в виде квартиры не может возникнуть без ввода жилого дома в эксплуатацию, что невозможно без завершения всего комплекса строительного-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.

Так как собственник не освобождается от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией дома, решения, принятые на общем собрании членов кооператива в установленном законом и Уставом кооператива порядке, являются

обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, искивые требования являются обоснованными.

Расчет размера задолженности ответчиком не оспорен. Размер затрат, понесенных ЖСК в связи с проведением работ по завершению строительства дома, также не оспорен, представленные истцом доказательства не опровергнуты. При этом истец предоставил в распоряжение суда и ответчика первичную документацию, связанную с целью завершения строительства дома, подтверждающую произведенные затраты, платежи по заключенным договорам. Фактические затраты истца ответчиком не опровергнуты, не представлено доказательств того, что какие-либо из оплаченных работ не были выполнены; факт принятия дома в эксплуатацию ответчиком также не оспорен; объем работ, предусмотренных проектом, за которые произведена оплата, выполнен.

Поскольку многоквартирный дом был достроен на денежные средства, собранные истцом с собственников долей, без вложения которых завершение строительства было бы невозможным, то можно сделать вывод о том, что ответчик за счет средств ЖСК неосновательно сберег свои денежные средства, необходимые для строительства объекта (п.1 ст. 1102 ГК).

В соответствии с частями 3, 4 ст. 137 ЖК РФ 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 и оплате иных общих расходов.

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.

Ст.210 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ возлагают на собственника бремя содержания принадлежащего ему имущества, в частности, жилого помещения, а если данное помещение является квартирой, бремя содержания 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.

Из анализа приведенных норм права следует, что собственник помещения в многоквартирном доме, даже не являясь 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 силу п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ с момента возникновения права собственности на жилое помещение у собственника возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги, в т.ч. отопление (ст. 154 ЖК РФ).

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.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не определили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч. 4).

Так как 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, иск в части взыскания задолженности за содержание и коммунальные услуги также подлежит удовлетворению.

Расчет истца судом проверен, суд признает его верным частично, а именно, в части суммы доплаты на достройку МКД в размере 637 334,25 руб. и суммы штрафа в размере 145 671, 60 руб..

Расходы на оплату тепловой энергии подлежали бы взысканию в размере 8 428, 20 руб., однако, учитывая требования ч.3 ст.196 ГПК РФ, подлежит взысканию заявленная истцом сумма в размере 8342, 59 руб..

Неустойка, исходя из меняющейся ключевой ставки, за заявленный истцом период с 01.05.2017 г. по 30.04.2018 г. составляет сумму в размере 53151,94 руб., соответственно, подлежит взысканию сумма в размере 106 303,88 руб. (53151,94 x 2).

Расходы на содержание общего имущества, учитывая заявление ответчика о применении срока исковой давности, подлежат взысканию частично в размере 73021, 55 руб. (за 1081 дней просрочки).

Всего с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма в размере 970 673,87 руб..

В силу ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по гос.пошлине пропорционально удовлетворенным требованиям.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Кузнецова Константина Витальевича в пользу Жилищно-строительного кооператива «Дом на Сибирской – 35» денежные средства в общей сумме 970 673,87 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 12906, 74 руб.. В остальной части требований- отказать.

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

Судья

(подпись)

Л.В.Кузьменко

Решение в окончательной форме принято 16.07.2018



*Судебная коллегия по гражданским делам
Новосиб. областного суда
решение Железнодорожного районного суда
г. Новосибирска в части неустойки,
расходов по содержанию общего имущества
и неустойки по иски отменить.
судья*



Л.В. Кузьменко