

Дело № 2-152/2019
УИД 54RS0002-01-2018-003949-20

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 апреля 2019 года

г. Новосибирск

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска

в составе:

председательствующего судьи
при секретаре

Рахмановой М.М.,
Павличенко Д.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ЖСК «Дом на Сибирской-35» к Кузьминой Марине Александровне о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратилось в суд с иском, в котором с учетом уточнений в ходе судебного разбирательства просит взыскать с Кузьминой М.А. денежные средства в размере 427 053,16 руб., из которых: 207 400 руб. – сумма доплаты на достройку многоквартирного дома, 39 442,40 руб. – расходы на содержание общего имущества дома, 8 534,26 руб. – расходы на оплату тепловой энергии, 88 044,48 руб. – сумма доплаты на выполнение обязательных работ, 83 632,02 руб. – сумма неустойки; расходы по оплате госпошлины в размере 9 041,10 руб.

В обоснование исковых требований указано, что ответчик является правообладателем доли в незавершенном строительстве объекте, доля зарегистрирована в реестре под № 54-54-01/144/2005-42 от 25.07.2005. Строительство указанного объекта было начато в 1995 году в соответствии с разрешением на строительство №26 от 11.05.1995. Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1998 застройщик ТОО «ПСО-1» был признан банкротом и строительство жилого дома было прекращено. 08.11.2011 заключен договор аренды земельного участка №108882м между мэрией города Новосибирска и Кемом В.И., Полуэктовым К.В. 28.01.2012 заключен договор субаренды между Кемом В.И., Полуэктовым К.В. и ЗАО «СибФинИнвест-Консалтинг» (новый застройщик). 29.05.2014 Управлением архитектурно-строительной инспекции ЗАО «СибФинИнвест-Консалтинг» выдано разрешение №Ru 54303000-26/1-и на строительство 3-х секционного жилого дома с помещениями общественного назначения. 12.08.2014 решением Центрального районного суда г. Новосибирска по делу №2-5184/2014 расторгнут договор субаренды между Кемом В.И., Полуэктовым К.В. и ЗАО «СибФинИнвест-Консалтинг» в связи с неоплатой арендной платы. 30.09.2014 заключено соглашение между собственниками объекта незавершенного строительства и ЖСК «Дом на Сибирской-35» о поручении ЖСК завершения строительства многоквартирного дома. 23.10.2014 заключен договор субаренды между Кемом В.И., Полуэктовым К.В. и ЖСК

«Дом на Сибирской-35». 06.11.2014 общим собранием собственников долей принято решение об утверждении соглашения от 30.09.2014 о достройке многоквартирного дома. 21.05.2015 Управлением архитектурно-строительной инспекции ЖСК выдано разрешение на строительство №RU5430300-26/1-Н1-2015 на завершение строительства жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой. 29.12.2017 выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54Ru54303000-252-2017. Ответчик является собственником доли в объекте незавершенного строительства. Оплата средств на строительство объекта ответчиком не произведена. После того, как строительство объекта было прекращено в связи с банкротством застройщика, за всеми дольщиками было признано право собственности на долю на незавершенный строительством объект - жилой дом. Право ответчика на долю признано судом и зарегистрировано в порядке действующего законодательства. Доля ответчика в праве на незавершенный строительством объект может быть выделена в натуре и соответствует трехкомнатной квартире № 37 на втором этаже многоквартирного дома, общей площадью 86,7 кв.м. Соглашением от 30.09.2014 собственниками долей в объекте незавершенного строительства было принято решение о достройке многоквартирного дома собственными средствами. Функции застройщика были возложены на ЖСК. Принятое соглашение утверждено протоколом №2 общего собрания от 06.11.2014 (решение по вопросу №7). Указанным соглашением установлен источник финансирования - дополнительные взносы собственников долей. Общим собранием собственников долей принято решение о дополнительном финансировании строительства в размере 7000 руб. за кв.м или 471,75 руб. за единицу доли в общей долевой собственности. Срок внесения сумм - 30.04.2017 (решение по вопросу №5 протокола общего собрания от 29.11.2016). На сегодняшний день строительство дома завершено, объект введен в эксплуатацию, тем не менее, сумма, необходимая на достройку дома ответчиком в полном объеме не внесена. На дату подачи искового заявления сумма задолженности Кузьминой М.А. на достройку составляет 356 900 руб. Для достройки многоквартирного дома собственниками долей было принято решение на привлечение субсидий от мэрии города Новосибирска на осуществление работ по благоустройству придомовой территории, установке лифтового оборудования и подключению (технологическом присоединении) к сетям энергоснабжения и теплоснабжения. Согласно Постановлению мэрии города Новосибирска от 12.08.2015 №5169 субсидии предоставляются только в случае дополнительного финансирования строительства собственниками долей. Письмом мэрии от 03.05.2018 №30.17442/13 указана минимальная сумма сбора дополнительных средств в размере 7000 рублей с квадратного метра. Размер дополнительно вносимых средств варьируется в зависимости от сметной стоимости завершенного строительства объекта. Протоколом общего собрания собственников долей от 29.11.2016 утверждена минимальная сумма финансирования дольщиками достройки в размере 7 000 рублей на 1 кв.м. площади. Отсутствие

дополнительного финансирования являлось бы основанием для отказа в предоставлении субсидий. Для осуществления работ по строительству многоквартирного дома протоколом общего собрания утверждены все сметы на выполняемые работы. В целях достройки дома были заключены договоры с подрядчиками на сумму 53 730 639,54 руб. Работы по достройке дома выполнены, дом введен в эксплуатацию. В связи с недостатком финансирования работы оплачены только на сумму 39 760 511,01 руб. Факт оплаты подтверждается выпиской с банковского счета истца за соответствующий период. В связи с наличием задолженности по оплате сумм на достройку дома, истец не может произвести окончательные расчеты с подрядчиками. Собственниками долей было принято решение о текущем содержании объекта и утверждении взноса за содержание 1,5 руб. * 1 ед. доли в месяц. Расходы на содержание дома ответчик также не компенсировала. Собственниками долей было принято решение об оплате теплоснабжения здания в размере 600 000 рублей по состоянию на 31.12.2017. Протоколом общего собрания от 31.05.2018 по вопросу №4 принято решение о дополнительном финансировании ряда обязательных работ: завершение монтажа системы отопления 4-х 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). За принятие данного решения проголосовало большинство собственников. За неисполнение обязанностей по внесению денежных средств ответчику начислены штраф и неустойка. Протоколом общего собрания собственников долей от 29.11.2016 принято решение о начислении неустойки за несвоевременное внесение утвержденных общим собранием собственников долей сумм на достройку объекта (вопрос №6). За установление неустойки в размере двукратной ключевой ставки за несвоевременное внесение суммы на достройку проголосовало 44 собственника, что составляет 74,03 % от общего числа долей. Указанный протокол распространяет свое действие на всех собственников долей в многоквартирном доме, в том числе и на ответчика в силу положений главы 9.1 ГК РФ. Стоит отметить, что с ответчика взыскивается сумма в разы меньше рыночной стоимости объекта. На момент проведения оценки объекта в 2015 году стоимость 1 кв.м незавершенного строительством здания составляла 19 962 руб. На сегодняшний день, рыночная стоимость 1 кв.м составляет более 60 000 руб. На ответчика возложена обязанность по оплате суммы на достройку дома в размере 7000 руб. за 1 кв.м, что в 8,5 раз меньше, чем рыночная стоимость за кв.м. Общее собрание собственников долей правомочно принимать решения о внесении денежных средств, необходимых на достройку объекта. Протоколы общего собрания распространяют свое действие на всех без исключения собственников долей в незавершенном строительстве объекте в порядке действия гл. 9.1. ГК РФ. Иное привело бы к неосновательному обогащению лиц, не финансировавших достройку, но получивших квартиру в готовом объекте строительства. В соответствии со 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, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества). Решения собрания являются безусловным основанием для взыскания денежных средств.

Представители истца Кем В.И., Рыбаченко А.Ю., Полуэктов К.В., Гребеньков О.В. в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме с учетом уточнений в ходе судебного разбирательства по доводам, изложенным в иске.

Ответчик Кузьмина М.А. и ее представители Стрелкова Л.В., Пряжина Л.С. в судебном заседании возражали против удовлетворения требований, поддержали письменные возражения на исковое заявление (т.7: л.д. 59-72, 153-162; т. 8: л.д. 1-7).

Выслушав пояснения 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 установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаев 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 и 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 членом 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; отсутствуют правовые основания для получения имущества, то есть когда приобретение или сбережение имущества одним лицом за счет другого не основано ни на законе (иных правовых актах), ни на сделке, а значит, происходит неосновательно.

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.

Установлено, что Кузьмина М.А является собственником 1060/10000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенным строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 стр. (т. 1 л.д. 4 об). Право собственности зарегистрировано 25.07.2005.

Застройщиком многоквартирного жилого дома по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 стр. с 1995 года являлось ТОО «ПСО-1» которое решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1999 признан банкротом.

ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18.04.2014, целью создания кооператива является удовлетворения потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), в жилье, управление эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникаций и инфраструктуру по указанному адресу.

С 21.05.2015 ЖСК «Дом на Сибирской – 35» является застройщиком многоквартирного жилого дома.

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

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

Ответчиком данные обстоятельства не оспорены.

Общим собранием собственников общей долевой собственности незавершенный строительством объект от 29.09.2016 (вопрос 5) принято решение об утверждении договоров, смет, спецификаций и произведении

платежей, по которым выполняются работы по достройке дома (т. 1, л.д. 26-37).

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. 181-192).

Протоколом заседания расширенного правления ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 06.01.2018 утверждено решение (вопрос №7) об отнесении суммы предоплаты за поставляемую АО «Сибэко» тепловую энергию в размере 600 000 рублей на расходы по содержанию общедомового имущества за декабрь 2017 года (т. 1, л.д. 209-232).

Решением общего собрания собственников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект от 31.05.2018 утверждена дополнительная сумма достройки на выполнение обязательных работ: завершение монтажа системы отопления 4-х этажей (19,02 рублей на единицу доли); устройство ограждения на кровле дома (5,26 рублей за единицу доли); устройство стяжки (40,08 рублей на единицу доли). Оплату необходимо произвести до 20.06.2018 (т. 1, л.д. 233-234).

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.

Являясь собственником доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, Кузьмина М.А. обязана нести расходы, понесенные на строительство многоквартирного жилого дома и расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией дома.

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, размер внос ответчика на окончание строительства дома, с учетом частичной оплаты на достройку многоквартирного дома в размере 399 500 руб., составляет 207 400 руб. ($7000 * 86,7 - 399\,500$).

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 представленным истцом доказательством (договорами, платежными документами, актами выпиской по счету и другими доказательствами). Объем работ предусмотренных проектом, выполнен, факт оплаты работ ЖСК «Дом на Сибирской -35» подтвержден.

Представленные ответчиком расчеты 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 г. 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 на квадратный метр, а на некоторых объектах 11 000 рублей и более (т. 1, л. 236-237).

Соответственно, размер задолженности по оплате взноса на достройку дома составляет 207 400 руб. ($7000 * 86,7 - 399\,500$), и подлежит взысканию в пользу истца.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика расходов на содержание общего имущества за период с 06.07.2016 по 18.03.2019 в размере 39 442,40 руб.

Исходя из 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 задолженность 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.8, л.д. 29-30: $(0,05 \text{ рублей} * 968 \text{ дней} * 1368) - 28\,000 \text{ руб.}$ (где 1368 - доля, указанная в выписке из ЕГРН в отношении другой квартиры № 38, площадь которой составляет 86,4 кв.м., собственник Шипицын Р.Ю., поскольку выписка из ЕГРН содержит в себе некорректные данные по указанию количества долей, принадлежащих ответчику) = 39 442,40 руб.

Суд не соглашается с данным расчетом, исходя из следующего.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать, в частности, в издержках по содержанию и сохранению общего имущества (статья 249 ГК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

Кузьмина М.А. является собственником 1060/100000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 стр. (т. 1 л.д. 4 об).

Таким образом, поскольку ответчик Кузьмина М.А. является собственником 1060/100000 доли в праве общей долевой собственности, то на основании ст. 249 ГК РФ должна нести расходы по содержанию общего имущества соразмерно своей доле, в связи с чем, расходы по содержанию

общего имущества ответчика Кузьминой М.А. составляют 24 258 руб. (0,05 рублей * 968 дней * 1060) – 28 000 руб.

Таким образом, с ответчика подлежат взысканию затраты на содержание общего имущества в размере 24 258 руб.

Также истцом заявлены требования о взыскании расходов на тепловую энергию в размере 8 534,26 руб., представлен расчет (т.8, л.д. 30).

Заседанием расширенного правления ЖСК «Дом на Сибирской-35» от 06.01.2018 предоплата АО «СИБЭКО» за поставляемую тепловую энергию в размере 600 000 рублей отнесена на расходы по содержанию общего имущества за декабрь 2017 года (т. 1 л.д. 229-232).

Факт оплаты расходов на тепловую энергию истцом подтвержден.

Проверив произведенный истцом расчет задолженности (т. 8, л.д. 30) суд с ним не соглашается, исходя из следующего.

Поскольку ответчик Кузьмина М.А. является собственником 1060/100000 доли в праве общей долевой собственности, то на основании ст. 249 ГК РФ должна нести расходы по содержанию общего имущества соразмерно своей доле, в связи с чем, расходы на тепловую энергию ответчика Кузьминой М.А. составляют 6 612,81 руб. (600000/96177) * 1060).

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на тепловую энергию в размере 6 612,81 руб.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика задолженности по оплате взноса на выполнение обязательных работ в размере 88 044,48 руб., и расчета 64,36 * 1368.

Протоколом общего собрания утвержден размер взносов на выполнение обязательных работ: 19,02 рублей на единицу доли – завершение монтажа системы отопления 4-х этажей, 5,26 рублей за единицу доли - устройство ограждения на кровле дом, 40,08 рублей на единицу доли - устройство стяжки.

Соответственно, с ответчика подлежит взысканию задолженность в размере 68 221,60 руб., исходя из 1060/100000 доли ответчика в праве общей долевой собственности (64,36* 1060).

Истцом заявлено требование о взыскании неустойки: за нарушение сроков внесения суммы на достройку дома в размере 78 708,16 руб. (исходя из расчета в т.8 на л.д. 30-31), за нарушение сроков внесения суммы на выполнение обязательных работ в размере 4 923,86 руб. (исходя из расчета в т.8 на л.д. 31).

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.

Решением общего собрания собственников от 29.11.2016 (вопрос установлен неустойка в размере двукратной ключевой ставки несвоевременное внесение суммы на достройку для дольщиков, которые состоянию после 30.04.2017 и до даты сдачи объекта в эксплуатацию

оплатят сумму на достройку объекта, причитающуюся на принадлежащую им долю в стоимостном выражении.

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.

Таким образом, 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, требования истца в части взыскания неустойки являются обоснованными.

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 606 900 рублей с дальнейшим уменьшением на сумму выплаты.

Проверив расчет неустойки, представленный истцом (т. 8, л.д. 30-31), суд признает его арифметически верным.

Таким образом, размер процентов за пользование чужими денежными средствами (неустойки), подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца за неисполнение обязательств по оплате суммы взноса на достройку дома, составляет 78 708,16 руб.

Решением общего собрания от 31.05.2018 установлен срок внесения взносов на обязательные работы до 20.06.2018, следовательно, о возникновении неосновательного обогащения в данной части ответчику стало известно 21.06.2018 и с данной даты подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму платежа 68 221,60 руб.

Проверив расчет неустойки, представленный истцом (т. 8, л.д. 31), суд признает его в целом арифметически верным, исходя при этом из суммы задолженности в размере 68 221,60 руб.

Следовательно, размер процентов за пользование чужими денежными средствами (неустойки), подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца за неисполнение обязательств по оплате суммы взноса на обязательные работы, составляет 3 815,27 руб.

Таким образом, общая сумма задолженности, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца составляет 389 015 руб. 84 коп. (207 400 + 24 258 + 6 612,81 + 68 221,60+78 708,16+3 815,27).

На основании ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает пропорционально удовлетворенной части исковых требований возместить с другой стороны 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 10 442,58 руб. (т. 1, л.д. 4).

С учетом положений ст. 98 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 7 090,16 руб.

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

Исковые требования ЖСК «Дом на Сибирской-35» удовлетворить частично.

Взыскать с Кузьминой Марины Александровны в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» денежные средства в размере 389 015 руб. 84 коп., расходы по уплате государственной пошлины в размере 7 090 руб. 16 коп.

В остальной части в иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

М.М. Рахманова

Решение в окончательной форме принято 22 апреля 2019 г.

