

01-2018 001577-55

№ 2-1987/2018

в суд 24.04.2018

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

КОПИ

31 октября 2018г.

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска

г. Новосибирск

в составе:

председательствующего судьи

Еременко Д.А.

при секретаре

Самедовой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Коваль Валентины Ивановны к Жилищно-строительному кооперативу «Дом на Сибирской - 35» о признании права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Истец Коваль В.И. обратилась в суд с иском к ЖСК «Дом на Сибирской - 35» о признании права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021060:4243, расположенный по адресу: г. Новосибирск Железнодорожный район, улица Сибирская дом 35 стр., с измененными характеристиками, указанными в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 54-Ru54303000-252-2017 от 29.12.2017, этажностью 5-10, в размере 4181/100000 доли в праве общей долевой собственности (том 2 л.д. 23).

Указанное исковое заявление мотивировано тем, что истец Коваль В.И. является собственником недвижимой вещи, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021060:4243, адрес: город Новосибирск, Железнодорожный район, улица Сибирская, дом 35 стр., принадлежащего на праве общей долевой собственности в размере 4181/100000 доли.

Ответчик ЖСК «Дом на Сибирской - 35», являясь застройщиком, т.е. лицом, обеспечивающим на предоставленном земельном участке строительство объекта капитального строительства, осуществил изменение параметров объектов капитального строительства, выразившееся в пристройке к объекту незавершенного строительства (первая очередь) объекта (пристройка). В результате строительства объект незавершенного строительства был изменен, кроме девяти этажного многоквартирного дома, ответчиком была возведена пристройка (очередь) этажностью в четыре этажа к объекту незавершенного строительства. При этом ответчик, являясь подрядчиком, какие-либо права в отношении пристройки к объекту незавершенного строительства за истцом не признает, отрицает наличие каких-либо прав у истца в отношении объекта недвижимого имущества с измененными характеристиками, обратился в суд с иском о взыскании с истца денежных средств на достройку дома, на содержание объекта.

Обращение истца к ответчику определить объем прав в отношении недвижимой вещи, измененной в результате строительства, выразившееся в изменении характеристик объекта незавершенного строительства, оставлено ответчиком без ответа и исполнения. Ответчик указывает на отсутствие права у истца на объект незавершенного строительства с измененными характеристиками, по существу, отрицает имущественное право истца.

Поведение ответчика, выражающееся в отрицании права собственности на объект незавершенного строительства с измененными характеристиками, является неправомерным, нарушающим субъективное право истца. Ответчиком при осуществлении строительства объекта с измененными характеристиками не учтено, что строительство (создание) пристройки к объекту незавершенного строительства представляет собой акт распоряжения общей вещью.

В настоящее время пристройка к объекту незавершенного строительства не является недвижимой вещью, не выступает в обороте самостоятельно, не является объектом гражданских прав. В то же время возведенная пристройка является частью объекта незавершенного строительства, следует юридической судьбе указанного объекта. В связи с чем личность собственника, имеющего определенный объем вещных прав в отношении пристройки, являющейся частью объекта незавершенного строительства, определяется личностью собственника объекта незавершенного строительства.

Пристройка не является самостоятельным объектом недвижимого имущества в случае возведения пристройки к уже существующему объекту недвижимого имущества, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому.

Коваль В.И. имеет определенный объем вещных прав в отношении объекта незавершенного строительства с учетом пристройки в размере доли в праве общей долевой собственности, зарегистрированной в едином государственном реестре недвижимости. Признание за истцом права собственности на объект незавершенного строительства, измененный в результате возведения пристройки к объекту незавершенного строительства, влечет необходимость перераспределения долей в праве общей долевой собственности. Учитывая вышеизложенное, истец указывает на то, что вправе заявить данные требования, просила об удовлетворении заявленных исковых требований.

В судебное заседание истец Коваль В.И. не явилась, извещена, обеспечила явку представителя, который в судебном заседании требования иска поддержал с учетом уточнений. Поддержав доводы письменных пояснений (том 1 л.д. 37-41, том 2 л.д. 23-37, 163-170), указал в обоснование требований, что необходимость защиты нарушенного права истца возникла вследствие нарушений требований действующего законодательства Мэрией г. Новосибирска, ответчиком. Допущены изменения внешнего облика объекта строительства, истец рассчитывала, заключая договор подряда, на получение иного объекта. За истцом зарегистрировано право общей долевой собственности на идеальную долю. В настоящее время за ней подлежит признанию право общей долевой собственности на объект с измененными характеристиками. Возведенная пристройка не является самостоятельным объектом права, это неделимая вещь с основным домом, а потому у истца на нее возникло право общей долевой собственности. Соглашение о достройке недействительно, в нем не принимали участие все участники сообщества, поименованы лица, которые к моменту его подписания уже умерли, но не представлено доказательств вступления наследников в наследство. Просил иск удовлетворить в полном объеме.

Представители ответчика ЖСК «Дом на Сибирской - 35» в судебном заседании исковые требования не признали. В обоснование возражений на иск, поддержав доводы письменных возражений, указали, что решением собрания собственников долей было принято решение о строительстве капитального строения - пристройки, определены условия строительства пристройки, ее правообладатели (Кем В.И., Полуэктов К.В., Десятова Т.Б.). Истец не участвовала в финансировании строительства пристройки. После ввода в эксплуатацию подвальные помещения, в которых расположено оборудование и коммуникации дома (ИТП, щитовая, узлы учета воды и тепла) переданы безвозмездно в ЖСК, остальная часть пристройки, где нет инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более одного помещения переданы лицам, осуществляющим дополнительное финансирование строительства пристройки. Пристройка является самостоятельным объектом недвижимости, ее возведение законно. Данное обстоятельство подтверждается положительным заключением экспертизы объекта капитального строительства от 18.07.2017г., строительство осуществлено на земельном участке, который передан мэрией г. Новосибирска для строительства многоквартирного дома, земельный участок используется по назначению. Истец является собственником доли в незавершенном строительстве объекте, доля истца зарегистрирована, после окончания строительства пристройки, ввода ее в эксплуатацию, оформления прав собственности доля истца не изменится за счет увеличения доли общего имущества. Признание права собственности не требуется на общее имущество, находящееся в общей долевой собственности. Распоряжение общим имуществом, находящимся в долевой

имущество
учитывать,
а самовольная
быть

недопустимо. Таким образом, отсутствуют признаки самовольной пристройки, истец не является собственником земельного участка, на котором ведется строительство; со стороны истца отсутствует финансирование на строительство, имеется решение об определении права на пристройку, которая является самостоятельным объектом недвижимости. Соглашение об определении прав заключалось истцом в судебном порядке, основания для признания данного соглашения действительным, не установлены. При разрешении вопроса о необходимости введения пристройки ЖСК действовал в условиях длительности строительства дома, недобросовестного поведения предыдущего застройщика, сносе последней части строений, необходимых для обслуживания дома, невозможности размещения технического оборудования в подвале дома. Истец Коваль В.И. была уведомлена надлежащим образом о проведении собрания, на котором решался вопрос о достройке дома. По решению собственников принять участие в финансировании строительства пристройки могли лишь те, кто в полной мере внес оплату за долю по договору. Истец, не участвуя в финансировании пристройки, не имеет прав на указанное строение. Признание такового нарушит права иных лиц. ЖСК действовал как застройщик, выполняло волю собственников по строительству объекта. Часть помещений в пристройке, которые необходимы для обслуживания дома, переданы безвозмездно в ЖСК. На основании вышеизложенного просили в удовлетворении заявленных исковых требований отказать в полном объеме (том 1 л.д. 96-99, том 2 л.д. 212 – 215, 220-223).

Суд, заслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы дела, оснований для удовлетворения исковых требований не усматривает в связи со следующим.

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.

Из письменных материалов дела и пояснений сторон судом установлено, что Постановлением № 580 от 17.05.1994г. мэра г. Новосибирска, школе-гимназии № 88 (в дальнейшем № 4) было разрешено проектирование и строительство пристройки к зданию школы гимназии и 5-ти этажного жилого дома на территории, фактически занимаемой МОУ Гимназией № 4 по адресу г. Новосибирск ул. Сибирская 35.

03.06.1994 года МОУ Гимназия № 4 и ТОО ГИСО № 1 заключили договор о совместной деятельности, в соответствии с которым МОУ Гимназия № 4 предоставила под строительство земельный участок площадью 0,42 га, а ТОО ПСО № 1 обязалось финансировать проектирование и строительство объекта МОУ Гимназия № 4 и ТОО ПСО № 1 договорились о том, что созданное в процессе совместной хозяйственной деятельности имущество будет принадлежать участникам договора на праве общей долевой собственности.

31.01.1996 года Мэрия г. Новосибирска заключила с МОУ Гимназия № 4 и ТОО ПСО № 1 договор о сотрудничестве, в соответствии с которым взяла на себя обязательство по согласованию повышения этажности строящегося жилого дома до 9-ти этажей. Поскольку финансирование проектирования дома и строительство его велось фактически одной ТОО ПСО № 1, то оно было вынуждено заключать договоры с физическими и юридическими лицами с целью привлечения к строительству дополнительных инвестиций.

Истец Коваль В.И. 12.02.1997г. заключила с ТОО ПСО № 1 договор строительного подряда, согласно которому ТОО ПСО № 1 обязался построить для нее трехкомнатную квартиру в первом подъезде четвертого этажа дома № 35 по ул. Сибирская в г. Новосибирске общей площадью 92,52 кв.м., а Коваль В.И. обязалась оплатить данное строительство.

09.07.1997г. истец Коваль В.И., в соответствии с дополнительным соглашением к договору от 12.02.1997г., оплатила 247 500 000 руб. 00 коп. неденоминационных рублей, исполнив перед ТОО ПСО № 1 свои обязательства, однако строительство дома не было окончено, объект незавершенного строительства был передан Коваль В.И. по акту приема

– передачи в августе 1997г., после чего в феврале 1998г. ТОО ПСО № 1 было признано банкротом. Дом стал объектом незавершенного строительства.

Указанные обстоятельства установлены решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 16.03.2004г., согласно которому за истцом Коваль В.И. признано право собственности на трехкомнатную квартиру (строительный номер 8) общей площадью 92,52 кв.м., расположенную на 4 – ом этаже 1 – ого подъезда (справа на лестничной площадке) в незавершенном строительстве объекте доме 35 по ул. Сибирская в г. Новосибирске (том 1 л.д. 215-217).

Указанное решение было обжаловано в Новосибирский областной суд, оставлено апелляционным определением от 27.05.2004г. без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения (том 1 л.д. 218-220).

Указанная в решении квартира, на которую за истцом признано право собственности, соответствует 4181/100000 доле в праве общей собственности.

Право долевой собственности на 4181/100000 зарегистрировано в ЕГРП за истцом, что подтверждается выпиской (том 1 л.д. 16, 66) наравне с правами иных участников строительства (том 1 л.д. 67-95), которые участвовали в строительстве, список пайщиков представлен на л.д. 61-63 тома 1.

Строительство осуществлено на земельном участке с кадастровым номером 54:35:-21060:146 площадью 6479,0 кв.м, принадлежащем муниципалитету. С предыдущим арендатором земельного участка – застройщиком ООО «ФинСибИнвест - Консалдинг» договор субаренды расторгнут на основании судебного решения 26.09.2014г., на указанный момент процент застройки (готовности дома) составлял 52,5%.

Разрешение на строительство выдавалось 05.04.1995г., (том 2 л.д. 224) на выполнение СМР жилого дома с бассейном, затем продлено ЗАО «ФинСибИнвест-Консалдинг» до 01.06.2017г. на строительство многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой (том 3 л.д. 10).

Соглашением от 30.09.2014г. общим собранием собственников долей было принято решение о достройке многоквартирного дома.

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, управлении эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникаций и инфраструктуры по указанному адресу.

С 21.05.2015 ЖСК «Дом на Сибирской – 35» является застройщиком многоквартирного жилого дома. На момент возобновления строительства строительная готовность объекта составляла 45 %. Частично строительство объекта осуществлялось за счет средств субсидии, предоставленной мэрий г. Новосибирска.

Также на достройку данного объекта понесены затраты за счет средств собственников. Так, 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 руб. 00 коп. на 1 кв.м площади. Установлен срок внесения собственниками долей суммы на достройку объекта – до 30.04.2017

30.09.2014 г. частью собственников объекта (Полуэктов К.В., Гугучкина Л.Н., Шавырина Г.М., Медникова Т.П., Медников В.Я., Слободчикова К.В., Чайкина О.М., Михайлова О.В., Стрелкова Л.В., Гребеньков В.О., Досужая Г.А., Филинова М.М., Савичев В.В., Доброскок С.Ф., Сурикова Т.К., Михайлов О.А., Рузин И.Г., Тименцева С.Н., Беляева О.М., Певницкий А.И., Головина С.П., Буреева Т.П., Отмахов В.А., Долганова Г.В., Шипицына Р.Ю., Астапова И.А., Певницкий А.И., Карандин Ю.П., Пароль В.А., Бовкун Ю.В., Грищенко В.В., Кем В.И., Шейфер А.А., Шинкевич И.В., Амирян А.А., Рауанова Л.З., Карандин А.Ю., Десятова Т.Б., Гашков Ю.Г., Гребеньков О.В., Бурев Н.И., Прягина О.П., Колоколова О.В., Бондаренко Е.А., Пыкин А.Н.) подписано соглашение, согласно которому они, как субъекты права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, решили поручить кооперативу -

...ного района
... В.И. признано
(8) общими
... на

«Дом на Сибирской-35» выполнить комплекс юридических и фактических действий, необходимых на завершение объекта и сдачу его в эксплуатацию.

Лица, подписавшие соглашение, приняли на себя обязательства обеспечить деятельность кооператива в качестве технического заказчика за счет целевых взносов собственников в размерах долей и на основании сметы. Указанные лица дали согласие Юре В.И., Полуэктову К.В. (арендаторам земельного участка) на заключение договора аренды. Так же дано согласие на пристройку к объекту дополнительных помещений, строительство подземной парковки, определить подрядчика и заключить договор и пр. (том 1 л.д. 106-115).

Решением общего собрания собственников долей в общей долевой собственности на незавершенным строительством жилой дом от 29.11.2016г. поручена ЖСК, в том числе, организация возведения пристроя вспомогательного использования (ИТП с узлом учета холодной воды, тепла, щитовой и помещениями общественного назначения) (том 1 л.д. 127.). Указанное решение общего собрания на дату рассмотрения настоящего спора не признано недействительным, является обязательным для истца. Источники финансирования по возведению строительной части строения вспомогательного использования с помещениями общественного назначения, ИТП, узлом учета холодной воды, щитовой – за счет приема добровольных дополнительных взносов от членов кооператива, которые не имеют долгов по оплате достройки объекта по состоянию на 20.09.2016г. и от юридических лиц, принимавших участие в финансировании достройки объекта № 1.

Земельный участок был передан в субаренду с согласия собственника для целей завершения строительства многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой (том 1 л.д. 178-185).

ЖСК «Дом на Сибирской – 35» выдано разрешение на строительство 21.05.2015г., в последующем было продлено 21.09.2017г. на срок до 31.01.2018г. (том 1 л.д. 30-31, 193). Наименование объекта, на строительство которого выдано разрешение, - многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения.

18.07.2017г. утверждено положительное заключение экспертизы № 77-2-1-1-0292-17 по объекту капитального строительства «Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой по ул. Сибирская 35/1 в железнодорожном районе г. Новосибирска». Объектом экспертизы являлась проектная документация «Завершение строительства многоэтажного жилого дома с 3 – х этажной пристройкой общественного назначения по ул. Сибирская 35 стр.» (том 1 л.д. 151-163). Согласно данному заключению секция 1.3. – пристройка общественного назначения представляет собой 3 – х этажное здание размером в плане 12,70* 16,30 м с подвалом и чердаком на монолитных лентах на естественном основании. Фундаменты, стены до отметки минус 0,300 и перекрытие по ним существующие. пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой колонн, стен, монолитных дисков междуэтажных перекрытий. Максимальная осадка и относительная разность осадок фундаментов по результатам расчета составляет 10,9 см, 0,0002 соответственно, что меньше предельно допустимых значений осадки 15 см, и относительной разности осадки 0,0030 в соответствии с таблицей Д. 1СП 22.13330.2011. Максимальное горизонтальное перемещение здания составляет 28,1 м.м., что меньше предельно допустимого значения 30,2 мм согласно п. Е.2.4 СП 20.13330.2011 (том 1 л.д. 157).

Согласно представленному ситуационному плану пристройка является отдельно стоящим зданием (том 1 л.д. 167).

Постановлением Мэрии г. Новосибирска от 09.11.2017г. ЖСК Дом на Сибирской – 35» разрешено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в связи с тем, что наличие инженерных сетей является неблагоприятным для застройки (том 1 л.д. 176).

29.12.2017г. выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения» (том 1 л.д. 32-33).

На объект строительства получен технический паспорт домовладения, технический паспорт с экспликацией, согласно которым определены помещения общего имущества : 1,2,3, 10-11, 17, 19-22, 28, 30-33, 39, 41-43, 45-50, 52, 55 и др (том 1 л.д. 225-229). Данные

помещения переданы в ЖСК безвозмездно. Указанные помещения необходимы, предназначены для обслуживания более одной квартиры.

В настоящее время объект - пристройка поставлен на кадастровый учет. Права собственности не зарегистрированы в связи с наличием спора по настоящему делу и принятием обеспечительных мер, которые в последующем были отменены.

Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Основания приобретения права собственности закреплены в ст. 218 ГК РФ и являются общими для любого объекта, в том числе для доли в праве на недвижимое имущество.

В п. 1 ст. 130 ГК РФ предусмотрено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно п. 30 совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в соответствии со ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

В соответствии с п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в ст. 10 данного кодекса, а способы защиты - в его ст. 12, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права.

По смыслу ст. 11, 12 ГК РФ, прерогатива в определении способа защиты нарушенного права принадлежит исключительно лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть истцу.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 59 названного выше совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость (ст. 12 ГК РФ).

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что истцом не представлено доказательств законности оснований возникновения права собственности на недвижимость, в данном случае, на долю в праве общей долевой собственности, на помещения, возведенные в пристрое к дому, не вошедшие в состав общего имущества, а признание права собственности в общей долевой собственности на общее имущество, выделение данной доли не требуется.

Так, материалами дела в полной мере подтверждается, что истец Коваль В.И. в достройке, в том числе, в финансировании строительства (возведения) пристроя вспомогательного использования (ИТП с узлом учета холодной воды, тепла, щитовой и помещениями общественного назначения) не участвовала. Денежные средства не вносила, доказательств обратного не представлено. При этом, ранее Железнодорожным районным судом г. Новосибирска были рассмотрены требования ЖСК «Дом на Сибирской - 35», решением по делу были взысканы с Коваль В.И. денежные средства на достройку дома в

обходима
ий учет. Права
ялшему делу и

... части, на содержание дома, но такие требования не заявлялись в отношении
... Отвечая, указывая на отсутствие у Коваль В.И. прав на указанные помещения,
... выкинуть с нее денежные средства на возведение таких помещений.

Решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 2004г. прямо
... чему равна доля истца и каким образом она идентифицируется в данном доме
... квадратная квартира (строительный номер 8) общей площадью 92,52 кв.м.,
... на 4 - ом этаже 1 - ого подъезда (справа на лестничной площадке) в
... совершенном строительстве объекте доме 35 по ул. Сибирская в г. Новосибирске, что
... несостоятельным доводы истца о признании за Коваль В.И. права собственности на
... долю; в данном случае, запись в ЕГРП имеет указание лишь на размер доли, но
... судебным актом, имеющим юридическую силу и обязательным к исполнению для всех на
... территории РФ, индивидуализирована данная доля, определены ее характеристики,
... позволяющие определить данную долю, выделить ее.

Также материалами дела в полной мере подтверждается, что возведение
пристройки не имеет признаков самовольного строения, были получены соответствующие
разрешения на строительство, которое велось на предназначенном для этого и специально
выделенном земельном участке его собственником, коим сама Коваль В.И. не является.
Заявляя данные требования о признании права собственности, Коваль В.И. фактически
соглашается с тем, что строительство велось на законных основаниях, в противном случае
был бы заявлен иск о сносе самовольной постройки.

Доводы истца о том, что пристроенная часть является неотделимым от
возведенного дома по ул. Сибирская 35, не нашли своего подтверждения в материалах
дела. На этапах строительства вносились корректировки в проект, которые были
согласованы, получались соответствующие разрешения, жилой дом и пристройка с
нежилыми помещениями имеют разные фундаменты, не зависимые друг от друга,
объединены одной стеной лишь с целью улучшения внешнего вида постройки и
соблюдения санитарных норм правил (для предотвращения скопления грязи в
пространстве, равном одному метру между стеной дома и стеной пристроя), пристройка
не является принадлежностью дома, что подтверждается в том числе представленным
положительным заключением от 18.07.2017г., которое было исследовано в ходе судебного
заседания.

Как таковой пристройкой возведенное отдельно стоящее здание с нежилыми
помещениями не является. Согласно Приложению № 1 к Инструкции, утвержденной
приказом Минземстрой России от 04.08.1998г. № 37 пристройкой называется
вспомогательная часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных
стен и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену. Пристройки должны
иметь с основным зданием внутреннее сообщение. Признаками единства здания служат
фундамент и общая стена с сообщением между частями независимо от назначения
последних и материала, из которых они изготовлены. При отсутствии сообщения между
частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания,
однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

В данном случае материалы дела не содержат доказательств того, что жилой дом и
возведенное нежилое строение имеют единый фундамент, выполнены из единого
материала, здания не имеют единого архитектурного решения, что подтверждается
фотоматериалом, представленным в дело, не имеется единой капитальной стены, не
имеется единых лестничных клеток, доказательств обратного истцом не представлено,
при этом суд исходит из того, что для подтверждения данных обстоятельств не
требовалось назначения строительной экспертизы, достаточно прочтения технической
документации и изучения внешнего вида дома. Назначение экспертизы привело бы к
затягиванию судебного процесса и сбору доказательств, не имеющих значения для
разрешения спора по существу. Кроме того, жилой дом и нежилое строение имеют
разные предназначения, лишь часть помещений нежилого здания предназначена для
обслуживания жилого дома, но иные помещения не являются жилыми, имеют иное
предназначение. Учитывая вышеизложенное, оснований для удовлетворения требований
истца не имеется, доводы о возникновении у нее права на возведенное нежилое строение
не нашли своего подтверждения в материалах дела. Возникло право общей долевой

собственности лишь на помещения, предназначенные для обслуживания дома, а доля истца не изменяется при этом, признание права собственности не требуется.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Коваль Валентины Ивановны к Жилищно-строительному кооперативу «Дом на Сибирской - 35» о признании права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021060:4243, расположенный по адресу: г. Новосибирск ул. Сибирская дом 35 стр., с измененными характеристиками, - ОСТАВИТЬ БЕЗ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ в полном объеме.

Настоящее решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в мотивированной форме путем подачи жалобы через Железнодорожный районный суд г. Новосибирска.

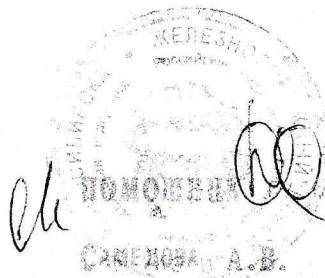
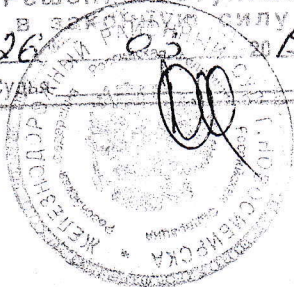
Судья

/подпись/

Еременко Д.А.

Решение в мотивированной форме изготовлено 09.11.2018г.

Решение вступило
в законную силу
26 03 2019
Судья



Железнодорожный районный суд
г. Новосибирска
пронумеровано и скреплено
печатью листов
подпись

ПОДЛИННИК ДОКУМЕНТА НАХОДИТСЯ
В ГРАЖДАНСКОМ ДЕЛЕ
№ 2-1987/19
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОННОГО
СУДА НОВОСИБИРСКА
СУДЬЯ

строительному
уется.
дома, 01

КОПИЯ

ищу

Дело № 33-11050/2018

Судья: Лыкова Т.В.
Докладчик: Мулярчик А.И.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Мулярчика А.И.,
судей Никифоровой Е.А., Хабаровой Т.А.,
при секретаре Тарасовой М.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании в апелляционном порядке в городе Новосибирске 1 ноября 2018 года гражданское дело по иску ЖСК «Дом на Сибирской-35» к Кузнецову Виталию Алексеевичу о взыскании денежных средств, по апелляционным жалобам ЖСК «Дом на Сибирской-35», представителя Кузнецова В.А. – Римера И.В., на решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 2 августа 2018 года.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Мулярчика А.И., выслушав объяснения представителей ЖСК «Дом на Сибирской – 35» Бондаренко Е.А., Кем В.И., Рыбаченко А.Ю., поддержавших доводы апелляционной жалобы истца и возражавших против доводов жалобы ответчика, объяснения представителей Кузнецова В.А. – Кузьминой М.А. и Римера И.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы ответчика и возражавших против доводов жалобы истца, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

ЖСК «Дом на Сибирской-35» обратился в суд с иском к Кузнецову В.А. о взыскании денежных средств. В обоснование требований указал, 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 города 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 г., однако решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09.12.1998 г. 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 1 374/100 000 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 1 374/100 000.

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 апреля 2014 года собственники долей в проблемном объекте общедолевой собственности согласно мероприятиям, которые были разработаны исполнительной властью города 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 г.) Дополнительным соглашением от 01.12.2014 г. договор пролонгирован на 3 года.

Начиная с 26.09.2014 г. – 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 г. 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 г. 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 г. 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 общего собрания собственников от 29.11.2016 г. утвердили общую сумму на

1.49 Ответчиком
374/100
Выписки

...объекта в размере 471,75 руб. на 1 единицу доли в общей долевой
...или 7 000 руб. на 1 кв.м., срок внесения – до 30.04.2017 г.;
...ставку в размере двукратной ключевой ставки ЦБ РФ за внесение сумм
...собственниками за достройку после 30.04.2017 г.; штрафные санкции в
...размере 20 % от сумм не оплаченного дольщиками пая на завершение
...строительства и сумм неоплаченного текущего содержания. Решения общих
...собраний собственников в установленном порядке не оспорены.

29 декабря 2017 года УАСИ мэрии города Новосибирска выдало
разрешение на ввод многоквартирного жилого дома № 35/1 стр. по ул.
Сибирская в эксплуатацию. Ответчик в члены ЖСК вступать отказался, в
расходах по текущему содержанию дома и его достройке не участвовал и не
заключал с ЖСК договор о порядке финансирования им этого строительства.

Истец просит, с учетом уточнений, взыскать с ответчика
неосновательное обогащение в размере 1 015 305,40 руб., из которых:
648 184,50 руб. – сумма доплаты на достройку многоквартирного дома,
84 088,80 руб. – расходы на содержание общего имущества дома, 8 484,62
руб. – расходы на оплату тепловой энергии, 126 395,90 руб. – сумма
начислено неустойки, 148 151,58 руб. – сумма штрафа.

Решением Железнодорожного районного суда города Новосибирска от
2 августа 2018 года иски требования удовлетворены частично.

Взысканы 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 отказано.

С данным решением не согласилось ЖСК «Дом на Сибирской-35», в
жалобе просит его изменить в части, взыскать с Кузнецова В.А. денежные
средства в сумме 272 307,90 руб., поскольку указывает, что отказ суда во
взыскании неустойки и штрафа, решение о взыскании которых было принято
собственниками дома, сделан на основе неверного применения норм
материального права.

Отмечает, что судом не учтено, что достройка дома осуществлялась за
счет личных средств обманутых дольщиков, а ответчик в свою очередь
уклонялся от несения бремени содержания своего имущества, а также
искусственно создавал препятствия в достройке дома, обращаясь с жалобами
в надзорные органы.

Полагает, что отказ во взыскании неустойки и штрафа ставит в
выгодное положение недобросовестное лицо по сравнению с другими
добросовестными собственниками, исполнившими свои обязанности в срок.

С решением также не согласился представитель Кузнецова В.А. –
Ример И.В., в жалобе просит решение суда отменить, поскольку указывает на
нарушение судом норм материального права ввиду не установления
значимых обстоятельств, а именно размера фактически понесенных затрат,
отнесение этих затрат на завершение строительства, фактическое принятие
результата работ, как то предписано положениями ст. 1102 ГК РФ о

неосновательном обогащении. Стороной истца таких доказательств представлено не было.

Считает, что судом не учтено, что истцом фактически заявлено требование о понуждении к исполнению решения собрания от 29.11.2016 г., а не требование о взыскании неосновательного обогащения.

Отмечает, что само по себе неисполнение решения собственников не свидетельствует о возникновении неосновательного обогащения на стороне ответчика, равно как и не свидетельствует об уменьшении имущества истца, которое ответчик должен возратить истцу.

Указывает на нарушение судом норм процессуального права, выразившихся в нарушении правил оценки доказательств, в необоснованном отказе в назначении строительно-технической экспертизы, а также в вызове специалиста для получения консультации, в отсутствии надлежащих мотивов при отказе в отводе судьи, в необоснованном отказе в принятии встречного иска, а также в истребовании исполнительной документации, отражающей весь процесс строительства.

Полагает, что представленное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2017 г. не является надлежащим доказательством выполнения работ по завершению строительства определенным лицом.

Рассмотрев дело в соответствии с требованиями ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), в обжалуемой части и в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со статьей 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях, юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. 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.

Из материалов дела следует, что ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18 апреля 2014 года (т. 1 л.д. 8). Согласно п. 2.1 Устава истца, целью создания кооператива 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. 9-19).

Доказательств
заявлен
29.11.2016 г.

выписки из Единого государственного реестра недвижимости
недвижимости, ответчик является собственником 1 351/100 000
в праве общей долевой собственности на незавершенный
строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр
т. 1 л.д. 20-35).

30 сентября 2014 года 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
(т. 1 л.д. 40-42а).

Решением общего собрания членов ЖСК от 06.11.2014 г. утверждено
соглашение собственников, смета затрат на период с 26 сентября 2014 года
по февраль 2015 года, 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. 149-151).

21 сентября 2015 года ЖСК «Дом на Сибирской-35» получил
разрешение на строительство, срок действия до 08.11.2017 г., срок продлен
до 31.01.2018 г. (т. 1 л.д. 36-37).

Решением общего собрания собственников долей в общедолевой
собственности на незавершенный строительством жилой дом от 29.09.2016 г.
утверждены сметы, договоры, произведенные платежи, по которым
выполнялись работы по достройке объекта (т. 1 л.д. 160-171).

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 7 000 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. 43-54).

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 платежей за оплату текущего содержания, вводится дополнительная штрафная санкция, обусловленная убытками по уплате процентов за пользование заемными средствами (т. 1 л.д. 69-77).

29 декабря 2017 года ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения» (т. 1 л.д. 38-39).

В силу пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 этого Кодекса.

По смыслу пункта 2 той же статьи правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В силу положений п. 1 ст. 980 ГК РФ действия без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица в целях предотвращения вреда его личности или имуществу, исполнения его обязательства или в его иных непротивоправных интересах (действия в чужом интересе) должны совершаться исходя из очевидной выгоды или пользы и действительных или вероятных намерений заинтересованного лица и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью.

Согласно п. 1 ст. 984 ГК РФ 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 пункте 1 статьи 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 главой 60 настоящего Кодекса.

Согласно статье 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.

В силу статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

спор и удовлетворяя требования ЖСК «Дом на Сибирской-
владельца неосновательного обогащения в размере 648 184,50 руб., суд
первой инстанции исходил из того, что право собственности у ответчика на
завершенный строительством объект в виде квартиры не может возникнуть
без ввода жилого дома в эксплуатацию, что невозможно без завершения
всего комплекса строительно-монтажных работ, определенных проектом.
Действия истца 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, в том числе, ответчика.

Судебная коллегия соглашается с указанными выводами суда первой
инстанции, поскольку они соответствуют требованиям закона,
обстоятельствам дела и представленным сторонами доказательствам,
которым дана надлежащая правовая оценка в их совокупности в
соответствии с требованиями статьи 67 ГПК РФ, на основе всестороннего,
полного, объективного и непосредственного исследования доказательств.

Довод апелляционной жалобы ответчика о том, что суд не установил
размер фактических затрат на завершение строительства, а фактически
обязал ответчика исполнить решение общего собрания ЖСК, членом
которого он не является, отклоняется судебной коллегией.

В соответствии со статьей 1105 ГК РФ в случае невозможности
возвратить в натуре неосновательно полученное или сбереженное имущество
приобретатель должен возместить потерпевшему действительную стоимость
этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные
последующим изменением стоимости имущества, если приобретатель не
возместил его стоимость немедленно после того, как узнал о
неосновательности обогащения (пункт 1).

Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом
без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить
потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене,
существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где
оно происходило (пункт 2).

Поскольку неосновательно полученные ответчиком строительные
материалы и услуги истца по достройке дома невозможно возвратить в
натуре, ответчик обязан возместить их стоимость по цене, существовавшей
во время, когда закончилось пользование, и определенной для всех
собственников квартир соответствующим общим собранием из расчета 7 000
руб. за 1 кв.м.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции обоснованно отказал в
назначении судебной экспертизы, а следовательно, отсутствуют основания
для назначения такой экспертизы в суде апелляционной инстанции. По этой
же причине отклоняется судебной коллегией и ссылки ответчика на
заключение ООО «Аудит-Сибирь».

Утверждение ответчика о том, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не является надлежащим доказательством выполнения работ, истцом, на правильность выводов суда не влияет, поскольку именно истцом, как застройщику, выдавалось разрешение на строительство, ему же было выдано и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Вопрос же о том, кому истец поручал фактическое осуществление строительства, на правоотношения сторон не влияет.

Приведенные в апелляционной жалобе ответчика ссылки на судебные постановления правового значения в рамках рассматриваемого спора не имеет, учитывая, что они приняты по иным делам, с участием иных лиц, не обладает преюдициальным значением для настоящего спора, выступает как юридический прецедент, который не является официальным источником права в Российской Федерации, а представляет собой применение норм права с учетом конкретных обстоятельств дела.

Разрешая иски в части взыскания с ответчика неустойки и штрафа, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что 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.

Ответчик членом ЖСК «Дом на Сибирской-35» не является, в договорных отношениях с истцом не состоит, в связи с чем, принятые общим собранием ЖСК решения в части установления санкции в виде неустойки и штрафа за неисполнение обязательства на него не распространяются и доводы апелляционной жалобы истца в указанной части являются необоснованными.

При этом ссылки истца на несение убытков, связанных с просрочкой в оплате ответчиком денежных средств, отклоняется судебной коллегией, поскольку требований о взыскании убытков не заявлялись.

Пунктом 2 ст. 1107 ГК РФ установлено, что на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В соответствии со 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.

Размер процентов за пользование суммой неосновательного обогащения за период с 01.05.2017 г. по день вынесения решения рассчитан судом верно и составляет 66 319,05 руб., дата начала периода определена судом так же верно, поскольку ответчик—должен был узнать о неосновательном обогащении с момента продолжения строительства

а ввод об
выполнения
лькы именно ис
ему же б
о том

расширенного дома, на что истцом получено разрешение в 2015 году.
сметы для всех собственников незавершенного строительства объекта
определена общая дата внесения денежных средств на достройку дома
30.04.2017 г., взыскание процентов за пользование чужими средствами с
01.05.2017 г. является правильным.

В соответствии со статьей 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.

Обязанность собственника жилого помещения по внесению платы за
жилое помещение и коммунальные услуги закреплена в статье 153 ЖК РФ.

Решением общего собрания собственников общей долевой
собственности на незавершенный строительством объект от 06.11.2014 г.
утверждена смета затрат на период с 26.09.2014 г. 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. 149-151). В дальнейшем
расходы на содержание не изменялись.

Таким образом, несмотря на утверждение апелланта об обратном, с
момента возникновения у ответчика права общей долевой собственности, он
обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по содержанию и
сохранению объекта незавершенного строительства.

Между тем, судом не учтено, что согласно выписки из Единого
государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, ответчик
является собственником 1 351/100 000 долей в праве общей долевой
собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г.
Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр), лишь с 29.03.2016 г. (т. 1 л.д. 32), а
следовательно, только с этого момента у него возникла обязанность нести
расходы по содержанию общего имущества. Следовательно, сумма таких
расходов составит 45 410 руб. 88 коп. (18 549,18 руб. + 24 732 руб. + 2 061
руб. + 68,7 руб.).

Заседанием расширенного правления ЖСК «Дом на Сибирской-35» от
06.01.2018 г. предоплата АО «СИБЭКО» за поставляемую тепловую энергию
в размере 600 000 руб. отнесена на расходы по содержанию общего
имущества за декабрь 2017 года (т. 2 л.д. 86).

Учитывая, что факт оплаты расходов на тепловую энергию истцом
подтвержден, суд первой инстанции обоснованно взыскал указанные
расходы с ответчика в пределах заявленных исковых требований в сумме
8 484,62 руб. Ответчиком взыскание указанной суммы не оспаривается.

Таким образом, общая сумма, подлежащая взысканию с ответчика в
пользу истца, составит: 648 184,5 руб. + 66 319,05 + 45 410,88 + 8 484,62 руб.
= 768 399 руб. 05 коп.

На основании изложенного, судебная коллегия приходит к выводу, что
решение суда первой инстанции подлежит изменению в части размера
суммы, подлежащей взысканию с ответчика.

В соответствии с частью 3 статьи 98 ГПК РФ в случае, если суд вышестоящей инстанции, не передавая дело на новое рассмотрение, изменит состоявшееся решение суда нижестоящей инстанции или примет новое решение, он соответственно изменяет распределение судебных расходов.

С учетом изложенного, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию уплаченная им государственная пошлина, пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, в сумме 10 883 руб. 99 коп.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

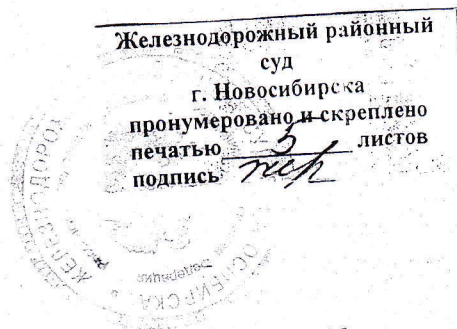
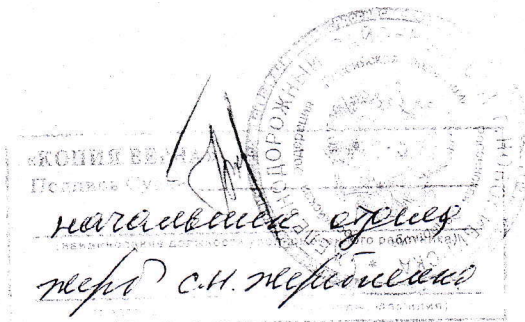
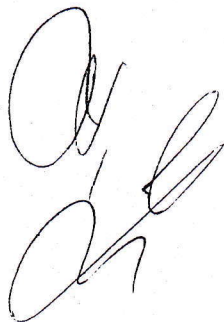
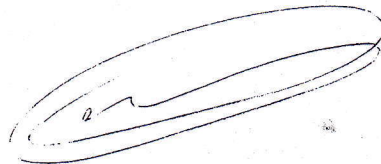
ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Железнодорожного районного суда города Новосибирска от 2 августа 2018 года изменить, взыскав с Кузнецова Виталия Алексеевича в пользу ЖСК «Дом на Сибирской-35» денежные средства в размере 768 399 руб. 05 коп., расходы по уплате государственной пошлины в размере 10 883 руб. 99 коп.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционные жалобы удовлетворить частично.

Председательствующий

Судьи



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ
(ФССП России)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ
ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Отдел судебных приставов по Железнодорожному
району

630003, г. Новосибирск Владимировский спуск 11
тел.221-46-15, факс. 217-18-24
E-mail: osp02@r54.fssprus.ru

ЖСК "ДОМ НА СИБИРСКОЙ - 35"

В ответ на Ваше заявление, поступившее в отдел судебных приставов по Железнодорожно-
му району г. Новосибирска УФССП России по Новосибирской области (далее-Отдел), сообщаем
следующее:

По исполнительному производству №40258/18/54002-ИП 23.11.2018, возбужденному на
основании исполнительного листа дело № 2-1227/2018 от 01.11.2018, выданный Железнодорожным
районным судом г. Новосибирска в отношении Коваль Валентины Ивановны. На 15.01.2019
отсутствует добровольная оплата задолженности.

Судебный пристав-исполнитель

Е.А. Яковлева

