

*Истец: Жилищно-строительный кооператив «Широкая речка»
юр.адрес: г.Екатеринбург ул.Московская, д.27, оф.4*

*Ответчик: Мамонтов Николай Васильевич
адрес: г.Екатеринбург ул.Черничная, д.20*

Кассационная жалоба

*на решение Верх-Исетского районного суда г.Екатеринбурга от 23.05.2017 года,
апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.09.2017 года.*

Решением Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 23.05.2017 года исковые требования Жилищно-строительного кооператива «Широкая речка» к Мамонтову Николаю Васильевичу о взыскании задолженности по целевым взносам, процентам удовлетворены частично, с Мамонтова Н.В. в пользу ЖСК «Широкая речка» взыскана задолженность по целевым взносам в размере 19 884 руб. 00 коп. за период с 26.10.2012 года по 31.12.2015 года, проценты в размере 3 000 руб. 00 коп. за период с 11.11.2012 года по 25.04.2017 года, судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 886 руб. 52 коп.

Мотивированное решение изготовлено 26.05.2017 года.

Определением апелляционной инстанции от 08.09.2017 года решение Верх-Исетского районного суда г.Екатеринбурга оставлено без изменения, жалобы сторон – без удовлетворения.

С решением суда первой инстанции, определением суда апелляционной инстанции в части удовлетворения требований о взыскании задолженности по целевым взносам, процентов, Мамонтов Н.В. не согласен, считает их незаконными, необоснованными и подлежащими отмене по следующим основаниям.

1. Выводы суда не соответствуют нормам материального права.

Согласно п.3 раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утв. Постановлением правительства РФ 13.08.2006 года № 491, состав общего имущества определяется на основании содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а так же сведений, содержащихся в государственном земельном кадастре. При этом, в случае расхождения сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, с документацией государственного технического учета, бухгалтерского учета, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Таким образом, состав общего имущества определяется наличием законных прав, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Суды обеих инстанций пришли к выводу о наличии у истца общего имущества, на содержание которого истец обязан уплачивать ежемесячные взносы, на основании представленной истцом справки о наличии на балансе кооператива водопроводных сетей центральной и северной части, центральной и ливневой канализации по ул.Черничная, канализации южной части ЖСК (улицы Смородиновая, Голубичная, Черемшанская), и др. объектов, относящихся к общему имуществу.

При этом истцом не представлены соответствующие сведения о правах на земельный участок, канализационные сети, а так же другое имущество кооператива, которое определяло бы границы его территории и требовало расходов на его содержание, в соответствии с вышеназванной нормой.

Справка о наличии на балансе кооператива имущества в соответствии с указанной выше нормой, а так же в соответствии с п.1 ст.131, п.1 ст.218 ГК РФ не может расцениваться в качестве доказательства, подтверждающего право собственности кооператива на какое-либо имущество.

Выводы суда о наличии у кооператива общего имущества не соответствуют нормам материального права, следовательно, решение суда первой инстанции, определение суда апелляционной инстанции в этой части являются незаконными.

2. Выводы судов о наличии у кооператива общего имущества опровергаются исследованными в суде доказательствами.

Согласно Акту проверки № 29-08-02-378 от 26.09.2016 год, Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области проведена внеплановая выездная и документарная проверка в отношении ЖСК «Широкая речка», предметом которой являлось соблюдение обязательных требований к определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников жилых домов. В ходе проверки не установлено наличие у членов кооператива права общей долевой собственности на какое –либо имущество (земельный участок, инженерные сети), документы, подтверждающие наличие общего имущества не представлены.

Из письма Управления Росреестра по Свердловской области № 26-27/05747 от 04.03.2016 года следует, что в государственном фонде данных отсутствует землеустроительная документация об установлении границ земельных участков ЖСК «Широкая речка», в государственном кадастре недвижимости не содержатся сведения о ранее учтенных земельных участках, государственный кадастровый учет земельных участков не проводился.

Согласно приказа от 28.03.2013 года № 5/41/0131, канализационная сеть по ул.Черничной от улицы Светлореченской до врезки в канализационный коллектор по ул.Лиственной, а так же канализационная сеть от ул.Черничной до жилого дома 36 по ул.Лиственной включены в перечень бесхозяйных сетей и объектов инженерного обеспечения.

Согласно сведениям, предоставленным Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города (письмо № 08-17/583) следует, что ответственной организацией за эксплуатацию (содержание и обслуживание) бесхозяйных сетей водоснабжения и водоотведения в районе улиц Черничной и Лиственной определено муниципальное предприятия «Водоканал», проводятся мероприятия для признания права собственности на указанные сети МО «город Екатеринбург».

Из письма Комитета по благоустройству администрации города Екатеринбурга от 18.04.2017 года № 25.1-37/208 следует, что сети дождевой канализации по улицам Лиственной и Черничной отсутствуют, отведение поверхностных дождевых и талых вод осуществляется открытым способом.

Автоморога по ул.Черничной, от дома 18 до дома 26 была построена на средства собственников домов, в том числе ответчика по иску Мамонтова Н.В., что подтверждается договором подряда № 23-д от 15.05.2005 года, локальным сметным расчетом и актом о приемке выполненных работ.

Так же администрацией Верх-Исетского района г.Екатеринбурга сообщается, что ул.Лиственная, по которой осуществляется проезд от Обьездной дороги до ул.Черничной, находится на содержании администрации Верх-Исетского района г.Екатеринбурга.

Перечисленные доказательства полностью опровергают выводы судов первой и апелляционной инстанций о наличии у истца общего имущества, в связи с чем указанные выводы являются необоснованными.

Так же суд посчитал доказанным факт несения ЖСК расходов по обслуживанию общей канализации и уборке улиц представленными кооперативом в материалы дела договорами с подрядными организациями, а так же актами сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг).

Вопреки выводам суда представленные истцом договоры и акты выполненных работ по обслуживанию канализации, уборке улиц не могут служить доказательством оказания услуг кооперативу на территории, где проживает ответчик, так как договоры и акты выполненных работ не содержат сведений о месте выполнения работ.

Кроме того, в нарушение положений ст.56 ГПК РФ, истец не представил доказательств потребления этих услуг ответчиком.

Предъявленные требования о взыскании расходов на содержание общего имущества не подтверждены доказательствами обоснованности их взимания и в удовлетворении требований об их взимании надлежало отказать.

Так же опровергнут исследованными в суде доказательствами вывод суда о том, что жилой дом ответчика расположен на земельном участке, входящем в состав ЖСК «Широкая речка», в связи с чем Мамонтов Н.В. обязан вносить плату за обслуживание объектов, находящихся в эксплуатации кооператива.

Как следует из текста решения, в судебном заседании установлено, что на основании постановления главы администрации г.Екатеринбурга от 01.11.2015 года № 3848-р (очевидно допущена опечатка, в действительности - распоряжение главы администрации г.Екатеринбурга от 01.11.2005 года № 3848-р) ЖСК «Широкая речка» в постоянное (бессрочное) пользование отведены земельные участки площадью 170 032,54 кв.м. и 69 897,3 кв.м. в границах улиц Хрустальногорской – Суходольской – Верхнемакаровской- Онуфриева.

В действительности указанным распоряжением ПРЕКРАЩЕНО право бессрочного (постоянного) пользования кооператива ранее отведенным земельным участком площадью 293 650, 84 кв.м. в границах улиц Хрустальногорской – Суходольской – Верхнемакаровской – Онуфриева.

Этим же распоряжением из земельного участка площадью 293 650, 84 кв.м. сформировано три земельных участка, два из которых площадью 170 032,54 кв.м. и 69 897,3 кв.м. предоставлены ЖСК «Широкая речка» для строительства индивидуальных жилых домов и объектов инженерного обеспечения в аренду сроком на 4 года, земельный участок площадью 53 721 кв.м. предоставлен гражданам – застройщикам ЖСК «Широкая речка» для строительства индивидуальных жилых домов.

Пунктом 7 данного распоряжения ЖСК «Широкая речка» было предписано: установить на местности границы этих двух участков и провести их государственный кадастровый учет в установленном порядке, обратиться в Земельный комитет Администрации г. Екатеринбурга для оформления договорных отношений в установленном порядке.

До настоящего времени требования указанного распоряжения кооперативом не выполнены, что следует из письма Управления Росреестра по Свердловской области № 26-27/05747 от 04.03.2016 года: в государственном фонде данных отсутствует землеустроительная документация об установлении границ земельных участков ЖСК «Широкая речка», в государственном кадастре недвижимости не содержатся сведения о ранее учтенных земельных участках, соответственно государственный кадастровый учет не проводился и договорные отношения не были оформлены в установленном порядке.

Кроме того, в списке земельных участков (Приложение 1 к распоряжению № 3848-р), земельный участок ответчика Мамонтова Н.В. отсутствует, так же как отсутствует сам Мамонтов Н.В. в списке граждан – застройщиков (Приложение 2,3 к распоряжению № 3848-р).

Как следует из материалов дела, земельный участок Мамонтову Н.В. был предоставлен 2 марта 2000 года на основании постановления главы города Екатеринбурга № 183-ж (свидетельство о государственной регистрации права бб АБ 338558).

Согласно сведениям администрации Верх-Исетского района г.Екатеринбурга (письмо от 29.02.2016 года № 62/06.1-13/002/444) участок улицы Черничной в районе жилых домов №№18-30 в п.Лиственный Верх-Исетского административного района г.Екатеринбурга территориально не входит в границы ЖСК «Широкая речка» и находится на землях общего пользования.

Таким образом, истцом не представлено доказательств того, что жилой дом ответчика расположен на земельном участке, входящем в состав ЖСК «Широкая речка», вывод суда в этой части противоречит исследованным материалам дела.

Кроме того, не основан на нормах материального права вывод суда о том, что оказываемые кооперативом услуги подлежат оплате всеми владельцами земельных участков (как членами ЖСК, так и лицами, не являющимися членами ЖСК) в равном размере.

В соответствии с ч.6 ст.155, п.п.2,3 ч.1 ст.137, ч.1, ч.2 ст.39 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.28 Правил, утв. Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006 года, собственник, не являющийся членом кооператива несет расходы на содержание общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности.

Доля ответчика в общем имуществе собственников кооператива не определена, иной порядок несения расходов на содержание общего имущества собственниками, не являющимися членами кооператива, Уставом не определен, в связи с чем размер взносов, вопреки выводам суда, не может быть равным.

Судами первой и апелляционной инстанций допущены существенные нарушения норм материального права, а так же процессуального права при исследовании и оценке доказательств, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера, что в соответствии со ст.387 ГПК РФ является основанием для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 376 - 378 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ СУД:

Решение Верх-Исетского районного суда г.Екатеринбурга от 23.05.2017 года, определение Судебной коллегии Свердловского областного суда от 08.09.2017 года отменить, в удовлетворении исковых требований ЖСК «Широкая речка» к Мамонтову Н.В. отказать.

Ответчик

_____ Н.В. Мамонтов

Приложение: квитанция об уплате государственной пошлины, решение Верх-Исетского районного суда г.Екатеринбурга от 23.05 2017 года, определение Судебной коллегии Свердловского областного суда от 08.09.2017 года, копия настоящей жалобы для истца.