

Дело № г. Дзержинск  
№

## РЕШЕНИЕ

### именем Российской Федерации

**18 ноября 2020 года** Дзержинский городской суд Нижегородской области в составе председательствующего судьи Юровой О.Н., при секретаре Аникеевой А.А., с участием представителя истца по доверенности ФИО1, представителя ответчика по доверенности ФИО2, рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.Л.М к А.В.Р о взыскании расходов на содержание имущества,

### УСТАНОВИЛ:

К.Л.М. обратился в суд с иском к А.В.Р., мотивируя тем, что 17.12 2016 г. истец приобрела у ответчика 1/2 долю в праве общей долевой собственности на нежилое здание - автомойку на 2 поста кадастровый номер № и 1/2 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок под зданием, кадастровый номер №. Собственником другой 1/2 доли здания и 1/2 доли земельного участка осталась ответчик. Собственники передали принадлежащее им имущество ИП М.А.С. по договору аренды № от 25.05.2017 г. для использования в качестве автомойки.

Согласно п. 4.2 договора аренды арендодатель обязался передать арендатору сооружение по акту приема-передачи в состоянии, позволяющем его нормальное использование в соответствии с условиями договора, в течение 3-х дней со дня подписания договора. К.Л.М. неоднократно обращалась к А.В.Р. с требованием принять участие в необходимых затратах на эксплуатацию мойки, однако, безрезультатно. В целях эксплуатации здания в качестве автомойки истец понесла расходы: на страхование имущества - 92420 руб. по полису № от 21.02.2018 г. <данные изъяты> на период с 22.02.2018 г. по 21.02.2019 г., по полису № <данные изъяты> на период с 22.02.2019 г. по 21.02.2020 г., по договору страхования № от 26.02.2020 г. с <данные изъяты> на период с 27.02.2020 г. по 26.02.2021 г.; вырубка 3-х тополей для обеспечения безопасности автомойки -162000 руб., приобретение плитки -102700 руб., проведение ремонтных работ в здании автомойки на сумму 228814 руб., итого 585934 руб. Расходы по содержанию и сохранению общего имущества, которые понесла истец, обязаны вносить все участники общей долевой собственности. Истец неоднократно обращалась к А.В.Р. с просьбой принять участие в финансировании расходов на содержание имущества и приведение его в соответствии с требованиями действующего законодательства, что подтверждается уведомлением от 10.04.2017 г., но обращение осталось без ответа.

К.Л.М. просила суд взыскать с А.В.Р. 292967 руб.

В ходе рассмотрения дела истец увеличила свои исковые требования и просила суд взыскать с А.В.Р. расходы на работы по демонтажу строительного вагончика, кронирование кустов и деревьев на сумму 35000 руб., в связи с чем окончательно просит суд взыскать с А.В.Р. 327967 руб.

Истец К.Л.М. в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена, в материалах дела имеется его заявление о рассмотрении дела в его отсутствие. Суд полагает возможным дело рассмотреть в отсутствие истца.

Представитель истца по доверенности ФИО1 в судебном заседании исковые требования поддержал.

Ответчик А.В.Р. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещалась надлежащим образом, в судебном заседании принимает участие ее представитель по доверенности ФИО2 Суд полагает возможным дело рассмотреть в отсутствие ответчика.

Представитель ответчика А.В.Р. по доверенности ФИО2 в судебном заседании исковые требования не признал, указал, что ответчик не оспаривает, что в здании автомойки были проведены указанные истцом работы и приобретено указанное истцом оборудование, стоимость работ и оборудования ответчиком также не оспаривается, однако все эти расходы истец понесла по собственной инициативе. После заключения договора аренды арендатор принял здание без каких-либо претензий в части недостатков относительно пригодности целевому назначению - автомойка. Никаких претензий до настоящего времени относительно технического состояния автомойки арендатор не предъявлял. Договоры страхования автомойки являются личной инициативой истца, о чем ответчик уведомлена не была. Вырубка тополей была произведена по личной инициативе истца без согласования с ответчиком и видимых к тому оснований. Деревья не являлись аварийными и не создавали угрозы для здания. Деревья находились на муниципальной территории. В укладке асфальтовой крошки необходимости не было.

Приобретение плитки, проведение ремонтных работ в здании автомойки являлось личной инициативой истца, о чем ответчик в известность поставлена не была. Строительный вагончик был установлен вне границ земельного участка, принадлежащего сторонам, о наличии предписания Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.10.2017 г. и о необходимости убрать вагончик А.В.Р. известно не было. Кронирование кустов вдоль дороги у автомойки осуществлено по личной инициативе истца. Уведомление от истца от 10.04.2017 г. ответчик не получала, уведомление было возвращено обратно истцу.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, ИП М.А.С. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом, в материалах дела имеются его письменные пояснения, в которых он исковые требования К.Л.М. поддержал, указал, что до него автомойка была арендована другим гражданином, у которого не хватило ресурсов закончить доработку автомойки. При заключении с ним договора очевидные недостатки помещения были обсуждены сразу и была достигнута договоренность с обоими собственниками по поводу наличия недостатков помещения: отсутствие действующей системы отопления, котлов отопления, эти работы были согласованы с обоими собственниками в устной форме; необходимость устройства уклонов для стока воды, поскольку невозможно было работать в воде, с чем собственники согласились; отсутствие гидроизоляции стен и правильного покрытия, что уже на период заключения договора аренды приводило к образованию черной плесени, собственники согласовали необходимость проведения работ по штукатурке и окраске стен, укладки плитки; в кладке здания были щели, зачастую сквозные, собственники решили, что необходимо произвести утеплить снаружи здание

и оштукатурить помещение изнутри, иначе поддержание плюсовой температуры в помещении в холодное время было бы невозможно; кронирование кустов и спил деревьев согласованы собственниками, поскольку кусты и деревья представляли опасность для коммуникаций, здания, посетителей; необходимость страхования была согласована собственниками по причине значительного количества недостатков в здании. А.В.Р. и ее супруг появлялись на мойке и следили за выполнением работ, письменные документы на данные работы оформить отказывались, объясняя это тем, что они не требуют арендную плату и необходимость всех модификаций очевидна для всех сторон. Договором подряда с К.Л.М. они не оформили ряд необходимых работ. До сих пор здание требует значительных вложений и приведение к стандартам и нормам, установленным законодательством. На сегодняшний день появились проблемы с фасадом здания - он разрушается, о чем известно А., но они отстранились от решения этой проблемы, не привлекли нанятого ими ранее подрядчика. Помимо перечисленных недостатков, в здании много недоработок, которые несут риски для жизни и здоровья людей. Суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие третьего лица.

Выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

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

В соответствии с п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Статьей 249 ГК РФ предусмотрено, что 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.

Таким образом, порядок осуществления владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности граждан, устанавливается судом, если согласие между сособственниками не достигнуто.

Порядок покрытия расходов по содержанию общего имущества определяется соглашением сторон, при отсутствии такового каждый из собственников участвует во всех расходах пропорционально своей доле в общем праве (статья 247 ГК РФ).

У сособственника, понесшего расходы сверх своей доли, возникает право требования к другим участникам компенсации понесенных расходов в соответствии с положениями статьи 1102 ГК РФ.

Согласно статье 1102 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).

Так, из материалов дела следует, что А.В.Р. и К.Л.М. являются собственниками нежилого здания – автомойки на два поста, площадью 264,8 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, и земельного участка, на котором расположено данное нежилое здание, по 1/2 доле каждая.

25.05.2017 г. между А.В.Р., К.Л.М. и М.А.С. был заключен договор аренды указанного нежилого здания, в соответствии с которым здание автомойки было сдано в аренду М.А.С. для оказания услуг по мойке автотранспортных средств. Как указано в договоре, он заключен на срок 11 месяцев, однако до настоящего времени здание используется М.А.С.

Решением Дзержинского городского суда Нижегородской области от 10.02.2020 г., вступившим в законную силу, с М.А.С. в пользу А.В.Р. взыскана задолженность по арендной плате за период с мая 2017 г. по декабрь 2017 г. в размере 105000 руб.

Как указала К.Л.М., она неоднократно обращалась к А.В.Р. с требованиями принять участие в необходимых затратах, связанных с эксплуатацией автомойки, но ее обращения не имели результата.

К.Л.М. были понесены расходы на страхование здания автомойки и находящегося в ней оборудования на общую сумму 92420 руб., что подтверждается полисом № от 21.02.2018 г. <данные изъяты> на период с 22.02.2018 г. по 21.02.2019 г., полисом № <данные изъяты> на период с 22.02.2019 г. по 21.02.2020 г., договором страхования № от 26.02.2020 г. с <данные изъяты> на период с 27.02.2020 г. по 26.02.2021 г., а также документами, подтверждающими внесение К.Л.М. страховых премий по данным договорам страхования. Из всех договоров страхования следует, что выгоприобретателями по ним являются К.Л.М. и А.В.Р., страховые риски- пожар, взрыв, авария водопроводной, канализационной, отопительной систем, затопление, просадка грунта, противоправные действия третьих лиц, хищение.

В адрес ответчика К.Л.М. было направлено уведомление от 10.04.2017 г., в котором указано, что между ними была достигнута договоренность о разделении между ними расходов по страхованию автомойки, однако участия в этом ответчик не принимает. Как указала истец в данном уведомлении, в ходе эксплуатации автомойки выявляется большее количество существенных недостатков: вода в накопительную емкость поступает с перебоями, неоднократные обращения к А.В.Р. не принесли положительных результатов, на полу стоят лужи, наклон пола и стяжка выполнены неверно, требуют переделки, из-за отсутствия вытяжки в помещении высокая влажность, на одном из постов в стоке воды не установлены ловушки, пользоваться им нельзя, нет бойлера, отопительного котла, не функционирует туалет, перед воротами нет асфальта. По согласованию с А.В.Р. она, К.Л.М., получила разрешения

Администрации г. Дзержинска на спил тополей, работы начаты. Арендная плата будет полностью направлена на устранения недоделок (л.д. 40, 48).

По заявлению К.Л.М. на основании акта о признании зеленых насаждений подлежащими вырубке от 11.04.2017 г. (л.д. 86) и перечетной ведомости от 03.04.2017 г. (л.д. 86-87) Администрацией г. Дзержинска Нижегородской области 03.05.2017 г. было выдано разрешение на вырубку (снос) зеленых насаждений по адресу: <адрес> без проведения компенсационного озеленения, складирование порубочных остатков на контейнерные площадки запрещено, порубочные остатки предписано направлять на специально отведенные места (л.д. 15). Также по обращению истца Администрацией г. Дзержинска было согласовано кронирование (обрезка) самосевных зеленых насаждений порослевого происхождения диаметром ствола до 5 см, произрастающих вдоль автодороги по адресу: <адрес> (л.д. 84, 103).

Работы по спилу деревьев были оплачены К.Л.М. по договору № от 01.08.2017 г., заключенному с <данные изъяты> стоимость работ составила 140000 руб. (л.д. 25-28). Расходы на перевозку стволов деревьев составили 12500 руб., на погрузочно-разгрузочные работы -10000 руб., эти расходы были оплачены К.Л.М. (л.д. 29-32).

По договору № от 01.06.2019 г. К.Л.М. был приобретен керамогранит -160 кв.м. по цене 550 руб. за 1 кв.м. на сумму 88000 руб., оплачены работы по его перевозке -7500 руб. и погрузке-разгрузке -7200 руб. (л.д. 33-38).

На основании договора подряда № от 01.07.2020 г., заключенного между К.Л.М. и ИП М.А.С., последний выполнил ремонтные работы нежилого здания автомойки в соответствии с

приложением № 1, о чем сторонами подписан акт сдачи-приемки выполненных работ от 10.07.2020 г. (л.д. 63-64, 39). Из представленных в материалы дела документов следует, что были выполнены работы по устройству стяжки пола и уклона к сливам воды, установка котла, бойлера, осветительных приборов, устранение недостатков системы отопления, приобретен котел отопления, насос, осветительные приборы, приобретен и установлен электрод котел, выполнены штукатурка стен и устранение щелей в кладке стеновых блоков, уложен керамогранит на стены и пол, демонтирован и смонтирован утеплитель, уложена асфальтовая крошка, всего на сумму 228814 руб. (л.д. 43, 44, 45, 62).

Между К.Л.М. и ИП М.А.С. был заключен договор подряда № от 01.09.2020 г. на выполнение работ по демонтажу строительного вагончика и кронированию кустов и деревьев, произрастающих на земельном участке (л.д. 80-82).

Работы по демонтажу строительного вагончика были выполнены в связи с исполнением предписания, выданного 04.10.2017 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области № собственникам – А.В.Р. и К.Л.М. (л.д. 83).

Предписанием установлено, что вагончик установлен вне границ земельного участка, разрешительных документов на размещение и использование земельного участка под вагончиком не представлено, что является нарушением ст. 25 ЗК РФ.

Работы оплачены К.Л.М. путем зачета задолженности М.А.С. перед ней по арендной плате (л.д. 41, 42, 85).

Доводы стороны ответчика о том, что постановлением Администрации г. Дзержинска от 26.07.2016 г. № А.В.Р. выдано разрешение на ввод автомойки в эксплуатацию (л.д. 65), не свидетельствует о надлежащем техническом состоянии нежилого здания и возможности его эксплуатации в соответствии с заявленным назначением.

В судебном заседании представитель ответчика по доверенности ФИО2 не оспаривал то обстоятельство, что указанные работы в действительности выполнены, и оборудование, указанное в иске, действительно установлено в здании автомойки. Проведение данных ремонтных работ, работ по установке оборудования и приобретение самого оборудования, необходимого для эксплуатации автомойки, стороной ответчика не оспаривается, как не оспаривается и их стоимость.

Доводы представителя ответчика ФИО2 о том, что А.В.Р. не давала своего согласия на ремонт автомойки, приобретение оборудования, работы по кронированию деревьев и поросли, работы по укладке асфальтовой крошки, страхованию имущества, а потому в иске должно быть отказано, отклоняются судом.

Соглашение о порядке несения расходов по содержанию общего имущества истец и ответчик не заключали, поэтому каждая из сторон обязана нести расходы на содержание здания и земельного участка пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на данные объекты недвижимости. В уведомлении от 10.04.2017г., направленном в адрес А.Л.М., истец указала, что между ними была достигнута договоренность о страховании здания, о спиле деревьев, также истцом указано на наличие большего количества недостатков автомойки, которые препятствуют ее эксплуатации по назначению. Однако данное уведомление получено ответчиком не было. Указанное уведомление было направлено истцом ответчику задолго до возникновения между ними судебного спора о расходах на содержание автомойки.

Указанное уведомление (почтовый идентификатор письма №) не было получено ответчиком и было возвращено истцу 13.05.2017 г. в связи с истечением срока хранения в почтовом отделении (л.д. 48).

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 165.1 ГК РФ сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25).

Таким образом, указанное уведомление считается доставленным А.В.Р.

В деле отсутствуют доказательства того, что А.В.Р. уведомляла истца о несении расходов на автомойку только после согласования с ней, как отсутствуют доказательства и тому, что А.В.Р. возражала против проведения ремонтных работ автомойки, приобретения оборудования и страхования имущества, где она наравне с истцом названа выгодоприобретателем. Как указал арендатор М.А.С. в своем письменном отзыве на иск, А.В.Р. было известно о проводимых работах и приобретаемом оборудовании, необходимых для эксплуатации автомойки. Никаких возражений относительно проводимых работ, приобретения оборудования А.В.Р. не заявляла ни К.Л.М., ни арендатору М.А.С., которым также указано на необходимость устранения недостатков автомойки, без чего ее эксплуатация по назначению стала бы невозможной.

Напротив, из вступившего в законную силу решения Дзержинского городского суда Нижегородской области от 10.02.2020 следует, что А.В.Р. взыскала с М.А.С. арендную плату за 2017 г. Получение доходов от аренды автомойки неотделимо от обязанности по ее содержанию в надлежащем состоянии.

Уклонение собственника от участия в несении расходов по содержанию и сохранению общего имущества пропорционально своей доле ведет к возникновению на его стороне неосновательного обогащения (статья 1102 ГК РФ).

Согласно пункту 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Доказательств наличия в действиях К.Л.М., понесшей расходы на содержание и сохранение общего имущества, признаков злоупотребления правом судом не усматривается.

Таким образом, оснований для освобождения ответчика от обязанности по возмещению истцу сумм неосновательного обогащения, связанного с содержанием общего имущества сторон, судом не усматривается.

При таких обстоятельствах, с А.В.Р. в пользу К.Л.М. следует взыскать расходы по страхованию имущества - 92420 руб., вырубку деревьев - 162000 руб., приобретение керамогранита - 102700 руб., проведение ремонтных работ и оборудования - 228814 руб., кронирование самосевных зеленых насаждений и демонтаж строительного вагончика - 35000 руб., в размере, соответствующей 1/2 доле в праве общей долевой собственности на земельный участок и здание автомойки, - 310467 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца следует взыскать расходы по уплате госпошлины за подачу иска в суд, - 6304,67 руб.

Руководствуясь ст. 12, 56, 67, 98, 198 ГПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Исковые требования К.ЛМ удовлетворить частично.

Взыскать с А.ВР в пользу К.ЛМ 310467 руб., расходы по уплате госпошлины в размере 6304,67 руб.

В удовлетворении остальной части иска К.Л.М – отказать.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Дзержинский городской суд.

**Судья: п/п О.Н. Юрова**

**Копия верна.**

**Судья: О.Н. Юрова**