

Решение

Именем Российской Федерации

01 апреля 2022 года город Саратов

Волжский районный суд г. Саратова в составе:

председательствующего судьи Магазенко Ю.Ф.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем ФИО5,

с участием представителя ФИО1 - ФИО9, действующего на основании доверенности от 19 мая 2021 года, сроком полномочий 3 года,

истца по первоначальному иску, ответчика по встречному - ФИО2,

представителя ФИО3 - ФИО10, действующего на основании доверенности от 27 ноября 2021 года, сроком полномочий 3 года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1, ФИО2 к ФИО3, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: ФИО6, о взыскании неосновательного обогащения, долга по договору займа,

по встречному исковому заявлению ФИО3 к ФИО1, ФИО2 о взыскании стоимости восстановительных работ по возврату жилого помещения в первоначальное состояние,

установил:

ФИО1, ФИО2 обратились в суд с исковым заявлением к ФИО3 о взыскании неосновательного обогащения, долга по договору займа.

Требования мотивированы тем, что истцы находятся в семейных отношениях без государственной регистрации брака. У ФИО2 имеются двое несовершеннолетних детей. ФИО2 является дочерью ответчика ФИО3. В конце апреля 2020 года ответчик по устной договоренности предоставила для долгосрочного проживания семье дочери (истцам и двоим несовершеннолетним внукам), принадлежащую ей на праве собственности квартиру, находящуюся по адресу: <адрес>А, <адрес>, кадастровый №, за которую ответчик с 2018 года выплачивает ипотечный кредит сроком на 11 лет. Истцы устно договорились, что квартира ответчиком предоставляется для проживания семье истцов на срок погашения ипотечного кредита ответчиком. Со своей стороны ФИО1 из собственных средств произведет ремонтные работы, необходимые для приведения квартиры в пригодное для проживания состояние. Кроме того, ответчик попросила истцов при необходимости предоставлять ей ежемесячные денежные займы на возмездной основе для оплаты ипотечного кредита за квартиру. В мае 2020 года ответчик передала истцам квартиру, которая не соответствовала требованиям для жилых помещений. В квартире отсутствовали сантехника, коммуникации, межкомнатные двери, стены и потолки не имели отделки, полы представляли собой цементную плиту без стяжки и напольного покрытия, то есть требовались определенные работы для приведения данного жилого помещения в надлежащее состояние, позволяющее истцам пользоваться квартирой. О необходимости проведения данных работ ответчик был осведомлен и не возражал против проведения их ФИО1 за свой счет. В период с мая 2020 год по декабрь 2020 года ФИО1 из собственных средств произвел ремонтные работы в квартире, а именно: электро - и

сантехмонтажные работы; выполнение гипсокартонных изделий; малярные работы первого этапа, штукатурка и выравнивание стен; работы с плиткой; стяжка полов; малярные работы второго этапа покраска и поклейка обоев; укладка напольных покрытий; установка светильников, зеркал, сантехники, электроприборов; замена входной двери; установка гардеробной мебели. Общая стоимость затрат, понесенных ФИО1 на приобретение материалов и осуществление ремонтных работ по приведению квартиры в пригодное для проживания состояние, согласно прилагаемого к исковому заявлению расчета, составила 895 975 рублей 70 копеек. Для погашения ипотечного займа ФИО1 передал ответчику 76 500 рублей, что подтверждается расписками от ответчика от 01 мая 2020 года, от 01 июня 2020 года и от 01 июля 2020 года. Для погашения ипотечного займа ФИО2 передала ответчику 101 500 рублей, что подтверждается чеками по операциям Сбербанк-онлайн от 28 октября 2020 года и от 01 декабря 2020 года о переводе на счет ответчика денежных средств в размере 25 000 рублей и 25 000 рублей соответственно. Деньги в сумме 51 000 рублей ФИО2 передала ответчику двумя частями в наличной форме в размере 25 500 рублей в августе и сентябре 2020 года в присутствии ФИО1

В декабре 2020 года, после завершения в квартире ФИО1 ремонтных работ, ответчик без объяснения причин объявила истцам о расторжении договора о предоставлении квартиры для проживания, потребовала от семьи истцов срочно выселиться из квартиры. В настоящее время квартира истцами передана ответчику. На досудебную претензию истцов от 03 марта 2021 года о возмещении убытков, понесенных в связи с проведенными в квартире ремонтно-строительными работами и возврате долга, ответчик в своем обращении от 29 марта 2020 года ответила отказом. ФИО2 полагает, что ответчик неосновательно сберегла чужое имущество в виде денежных средств, потраченных ФИО1 в размере 895 975 рублей 70 копеек на приобретение материалов и осуществление ремонтных работ в квартире, чем причинила ему убытки и обязана их возратить.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, и с учетом уточнения исковых требований истцы просят взыскать с ФИО3 в пользу ФИО1 сумму неотделимых улучшений в размере 632 785 рублей; стоимость встроенной корпусной мебели в размере 145 000 рублей; задолженность по распискам от 01 мая 2020 года, от 01 июня 2020 года и от 01 июля 2020 года в размере 76 500 рублей; взыскать с ФИО3 в пользу ФИО2 задолженность по чекам операций Сбербанк-онлайн от 28 октября 2020 года и от 01 декабря 2020 года и наличному расчету в размере 101 500 рублей; взыскать с ФИО3 в пользу ФИО1 расходы по уплате государственной пошлины в размере 13 663 рубля.

ФИО3 обратилась в суд со встречным исковым заявлением к ФИО1, ФИО2 о взыскании стоимости восстановительных работ по возврату жилого помещения в первоначальное состояние.

Требования мотивированы тем, что ФИО3 является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, ул. им. ФИО7, <адрес>А. <адрес>, площадью 79,7 кв.м. На данный объект недвижимости наложено обременение в виде ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Банк ВТБ». Данное жилое помещение приобретено за счет кредитных денежных средств ипотечного целевого кредита, согласно кредитному договору №–0004214, заключенному между ФИО3 и ПАО «ВТБ». В мае 2020 года между ФИО3 и её дочерью ФИО2, сожителем дочери - ФИО1 В.С. была достигнута устная договоренность о вселении последних в спорную квартиру, на неопределенный срок, на следующих условиях: ФИО2 и ФИО1 обязуются оплачивать арендную плату в сумме 25 500 рублей (размер аннуитетного платежа по ипотечному кредиту), оплачивать коммунальные платежи ежемесячно согласно потребляемых ими ресурсов ЖКХ - по выставленным УК квитанциям. Договоренности также касались производства ремонтных работ в квартире, поскольку на момент вселения ФИО2 и ФИО1 квартира, как новостройка, была в непригодном для постоянного проживания состоянии. ФИО2 и ФИО1 по согласованию с ФИО3 производят только необходимые (минимальные) работы по ремонту квартиры. Срок на производство ремонтных работ согласовывался в 3 месяца, с условием полного контроля и согласования с собственником квартиры, также с условием предоставления договоров подряда на производство строительных работ, согласование смет затрат, предоставлением квитанций и чеков на покупку строительных материалов. Принятые на себя в устном порядке обязательства ФИО2 и ФИО1 исполнили лишь частично, а именно: трижды оплатили ей оговоренный размер арендной платы в сумме 25 500 рублей 01 мая 2020 года, 01 июня 2020 года и 01 июля 2020 года, за что вынудили написать расписки о получении денежных средств, всего

оплатили 76 500 рублей. С мая 2020 года ФИО3 в спорную квартиру доступа не имела, ФИО2 и ФИО1 её не пускали. Объем ремонтных работ, их стоимость не согласовывались. В связи с возникшей между сторонами конфликтной ситуацией, ФИО3 29 марта 2021 года была вынуждена направить в адрес ФИО2 и ФИО1 претензию, в которой потребовала передать ключи от квартиры и освободить жилое помещение. Попасть в собственное жилое помещение удалось 07 июня 2021 года, с помощью полиции. Попав в квартиру, обнаружила, что ФИО2 и ФИО1 без согласования с ней и с залогодержателем

(ПАО «Банк ВТБ») произвели незаконную перепланировку в квартире, а именно: сломали внутриквартирные перегородки, соединив кухню и зал. Понимая необходимость приведения квартиры в первоначальное состояние ввиду незаконной перепланировки, ФИО3 была вынуждена обратиться в ООО «Технострой» и в ООО «Ариес» с целью проведения строительной экспертизы и определения стоимости ремонта в квартире. Заключением ООО «Технострой» от 14 июля 2021 года было установлено, что в процессе ремонта квартиры была произведена перепланировка жилых помещений. В ходе перепланировки квартиры было выполнено следующее: демонтированы ненесущие перегородки между: коридором № и кухней №, коридором № и жилой комнатой №, коридором № и коридором №, коридором №

№ и кухней №, коридором № и жилой комнатой №. Стоимость ремонта в квартире по состоянию на 4 квартал 2020 года составляет 563 649 рублей 60 копеек. ФИО2 и ФИО1 произвели неотделимые улучшения (ремонт) в квартире на сумму 563 649 рублей 60 копеек. Стоимость устранения повреждений и приведения конструктивных элементов квартиры в первоначальное состояние составляет

355 241 рублей.

Ссылаясь на указанные обстоятельства и с учетом уточнения исковых требований ФИО3 просит взыскать с ФИО2 и ФИО1 в солидарном порядке 200 706 рублей в счет стоимости восстановительных работ по возврату жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, ул. им. ФИО8,

<адрес>А, <адрес> первоначальное состояние после незаконной перепланировки, судебные издержки по оплате заключения от 14 июля 2021 года, произведенного ООО «Технострой», в сумме 10 000 рублей, судебные издержки по оплате подготовленной ООО «Ариес» сметы затрат от 26 августа 2021 года, в размере 12 000 рублей.

Истец по первоначальному иску - ответчик по встречному ФИО1, будучи надлежащим образом извещенным о дате и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, уважительных причин неявки в судебное заседание не представил, предоставил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Истец по первоначальному иску - ответчик по встречному ФИО2 первоначальные исковые требования поддержала в полном объеме, просила удовлетворить, возражала против удовлетворения встречных исковых требований.

Представитель истца по первоначальному иску - ответчика по встречному ФИО1 - ФИО9 в судебном заседании первоначальные исковые требования поддержал в полном объеме, просил удовлетворить, возражал против удовлетворения встречных исковых требований.

Ответчик по первоначальному иску, истец по встречному ФИО3, третье лицо: ФИО6 в судебное заседание не явились, о дате и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, причины неявки в суд не сообщили, от ФИО2 и ФИО1 поступило ходатайство о проведении судебного заседания в их отсутствие.

Представитель ФИО3 - ФИО10 в судебном заседании возражал против удовлетворения первоначальных исковых требований по доводам, изложенным в возражениях на исковое заявление, просил удовлетворить встречные исковые требования.

На основании ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГПК РФ) суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Заслушав объяснения сторон, допросив свидетелей, изучив материалы дела, исследовав письменные доказательства, заключение судебной экспертизы суд приходит к следующим выводам.

В силу абз. 1 п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В частности, гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В силу п. 1 ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Частью 1 ст. 678 ГК РФ, определяющей обязанности нанимателя жилого помещения, установлено, что наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

При этом в силу ч. 2 ст. 678 ГК РФ наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Специальных норм, регулирующих отношения, связанные с производством неотделимых улучшений сданного внаем жилого помещения, глава 35 ГК РФ не содержит, однако приведенные выше положения этой главы свидетельствуют о том, что такие улучшения допустимы только с согласия наймодателя, как и в рамках отношений аренды (глава 34 ГК РФ), разновидностью которых может считаться договор найма жилого помещения и в которых отдельные улучшения арендованного имущества признаются собственностью арендодателя, в отношении неотделимых улучшений арендатору предоставлено право на возмещение их стоимости после прекращения договора при условии их производства за счет собственных средств арендатора и с согласия арендодателя; стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (ст. 623 ГК РФ).

Как следует из материалов дела и установлено судом, ФИО3 является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, ул. им. ФИО7, <адрес>А. <адрес>, площадью 79,7 кв.м, которое было ею приобретено за счет кредитных денежных средств по кредитному договору №, заключенному между ФИО3 и ПАО «ВТБ».

На данный объект недвижимости наложено обременение в виде ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Банк ВТБ».

ФИО2 приходится ФИО3 дочерью, что сторонами в судебном заседании не оспаривалось.

Также установлено в судебном заседании ФИО2 и ФИО1 В.С. состоят в фактических брачных отношениях без регистрации брака, совместно проживают, ведут совместное хозяйство.

В апреле-мае 2020 года между ФИО3 и ФИО2, ФИО1 В.С. была достигнута устная договоренность о предоставлении последним для долгосрочного проживания вышеуказанной квартиры.

В судебном заседании установлено и не оспаривалось сторонами, что квартира была предоставлена на следующих условиях: ФИО2 и ФИО1 обязуются оплачивать арендную плату в сумме 25 500 рублей (размер аннуитетного платежа по ипотечному кредиту), оплачивать коммунальные платежи ежемесячно согласно потребляемых ими ресурсов ЖКХ - по выставленным УК квитанциям.

В судебном заседании также установлено, что между сторонами также была достигнута договоренность о проведении ФИО2 и ФИО1 В.С. ремонтно-отделочных работ в данной квартире.

Факт достижения устной договоренности о проживании в квартире, осуществлении ремонта подтверждается показаниями свидетелей ФИО11, ФИО12

Так в судебном заседании ФИО11 пояснил, что он приходится ФИО3 братом. Его сестра ФИО3 взяла квартиру в ипотеку. 25 апреля 2020 года на праздновании дня рождения, ФИО3 сказала, что купила квартиру, и так как не может платить ипотеку, передает её дочери ФИО2 и ФИО1 Квартира была без ремонта, ремонт должны были сделать ФИО2 и ФИО1 за свои средства. Он помогал ФИО2 с денежными средствами на ремонт квартиры.

Свидетель ФИО12 в судебном заседании пояснила, что в мае 2020 года находилась в спорной квартире, которая была без ремонта, ей известно, что квартира была передана ФИО2

Показания свидетелей логичны, последовательны, согласуются с материалами дела, какой-либо заинтересованности в показаниях данных свидетелей судом не установлено, сторонами не представлено, в связи с чем, суд принимает показания данных свидетелей в качестве допустимых доказательств.

Установлено, что в период с мая 2020 год по декабрь 2020 года ФИО1 за счёт собственных средств производил ремонтные работы в квартире.

В декабре 2020 года, после завершения в квартире ФИО1 ремонтных работ, ФИО3 объявила о расторжении договора о предоставлении квартиры для проживания, потребовала выселиться из квартиры.

В настоящее время квартира ФИО2 и ФИО1 В.С. передана ФИО3, что сторонами в судебном заседании также не оспаривалось.

В соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В силу ч. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу положений ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Судом по ходатайству представителя ФИО3 - ФИО10 назначена судебная комплексная строительно-техническая, оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Лаборатории независимой судебной экспертизы».

Согласно заключению судебной экспертизы № от 11 января 2022 года

объемы (перечень) работ произведенных неотделимых улучшений в квартире по адресу: <адрес>А, <адрес>, кадастровый № по состоянию на 01 января 2021 года приведены в Таблице 2. Стоимость произведенных неотделимых улучшений в квартире по адресу: <адрес>А, <адрес>, кадастровый № по состоянию на 01 января 2021 год составляет: 632 785 рублей. В <адрес> была произведена перепланировка, несущие конструкции при проведении работ по перепланировке комнат в квартире не затронуты. Нарушения установленных санитарных, технических и иных норм и требований для жилых помещений при проведении работ по перепланировке комнат в квартире не установлены. Размер затрат (с учетом работ и материалов) на приведение квартиры в первоначальное состояние, согласно техническому паспорту от 23 октября 2018 года, конструктивных элементов квартиры, по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 40 406 рублей.

Согласно дополнительному заключению эксперта №03/2022-47 от 04 марта 2022 года размер затрат (с учетом работ и материалов) на приведение квартиры в первоначальное состояние, том числе после перепланировки, согласно техническому паспорту от 23 октября 2018 года, конструктивных элементов квартиры, расположенной по адресу: <адрес>А, <адрес>, кадастровый №, после перепланировки, по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 200 706 рублей.

В судебном заседании эксперт ФИО13 выводы заключения судебной экспертизы поддержала в полном объеме, также пояснила, что в стоимость неотделимых улучшений не входит мягкая мебель, встроенная корпусная мебель.

В соответствии с ч. 2 ст. 187 ГПК РФ заключение эксперта исследуется в судебном заседании, оценивается судом наряду с другими доказательствами и не имеет для суда заранее установленной силы.

В данном случае суд не усматривает оснований ставить под сомнение достоверность заключения судебной экспертизы, проведенной в рамках гражданского дела, поскольку экспертиза проведена компетентным экспертом, имеющим стаж работы в соответствующих областях экспертизы, рассматриваемая экспертиза проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ

«О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» на основании определения суда о поручении проведения экспертизы, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Проанализировав содержание экспертного заключения, суд приходит к выводу о том, что оно в полном объеме отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в результате их выводы и обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперт приводит соответствующие данные из имеющихся в распоряжении документов, основывается на исходных объективных данных, учитывая имеющуюся в совокупности документацию, в заключении указаны данные о квалификации эксперта, его образовании, стаже работы. При таких обстоятельствах суд считает, что заключение эксперта отвечает принципам относимости, допустимости, достоверности доказательств, основания сомневаться в его правильности отсутствуют. Заключение эксперта подробно, мотивированно, обоснованно, согласуется с материалами дела, эксперт не заинтересован в исходе дела.

Неясность, неполнота, наличие противоречий в заключении судебной экспертизы не установлены.

В этой связи суд полагает возможным положить в основу судебного решения выводы проведенной по делу судебной экспертизы.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, приведенные нормы права, суд приходит к выводу о взыскании с ФИО3, в пользу ФИО1 В.С. стоимости неотделимых улучшений квартиры в размере, определенном судебной экспертизой

632 785 рублей, поскольку исполнение обязательств, определенных устным соглашением, между сторонами, достигнуто не было.

ФИО1 также заявлено требование о взыскании стоимости встроенной корпусной мебели в размере 145 000 рублей.

Как следует из заключения судебной экспертизы и пояснений эксперта, стоимость корпусной мебели не является неотделимыми улучшениями, в связи с чем не может быть взыскана судом.

Разрешая исковые требования ФИО1 В.С. о взыскании с ФИО3 денежных средств по расписке в размере 76 500 рублей суд исходит из следующего.

Согласно ч. 1 ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор займа является реальным договором и считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

В соответствии со ст. 808 ГК РФ договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо, - независимо от суммы.

В подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющие передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей.

Статьей 810 ГК РФ предусмотрено, что заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Как следует из материалов дела, 01 мая 2020 года, 01 июня 2020 года, 01 июля 2020 года ФИО3 взяла в долг у ФИО1 В.С. денежные средства в сумме 76 500 рублей, что подтверждается расписками.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 408 ГК РФ обязательство прекращается надлежащим исполнением. Кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части. Если должник выдал кредитору в удостоверение обязательства долговой документ, то кредитор, принимая исполнение, должен вернуть этот документ, а при невозможности возвращения указать на это в выдаваемой им расписке. Расписка может быть заменена надписью на возвращаемом долговом документе. Нахождение долгового документа у должника удостоверяет, пока не доказано иное, прекращение обязательства.

Согласно п. 2 ст. 314 ГК РФ в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

Таким образом, при невозможности установить срок исполнения обязательства (в том числе на основании соглашения сторон) обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня

предъявления кредитором требования о его исполнении. Иной срок может устанавливаться законом или иными правовыми актами, а также вытекать из условий и существа обязательства.

С момента предъявления ФИО1 требований в претензии о возврате денежных средств по распискам, ФИО3 сумму займа не возвратила, в связи с чем, суд приходит к выводу об удовлетворении в указанной части исковых требований и взыскании с ФИО3 в пользу ФИО1 денежных средств по договору займа от 01 мая 2020 года, 01 июня 2020 года, 01 июля 2020 года в общей сумме 76 500 рублей.

Доказательств тому, что денежные средства по вышеуказанным договорам займа предоставлялись ФИО1 в качестве устной договоренности за проживание в спорной квартире сторонами не представлено, и судом не установлено.

ФИО2 настаивала на исковых требованиях о взыскании с ФИО3 задолженности по чекам операций Сбербанк-онлайн от 28 октября 2020 года и от 01 декабря 2020 года и наличному расчету в размере 101 500 рублей в качестве неосновательного обогащения.

Согласно положениям п. 1 ст. 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), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

На основании ст. 1103 ГК РФ поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям: 1) о возврате исполненного по недействительной сделке; 2) об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения; 3) одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством; 4) о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным поведением обогатившегося лица.

Применительно к вышеприведенным нормам материального права, обязательство из неосновательного обогащения возникает при наличии определенных условий, которые составляют фактический состав, порождающий указанные правоотношения.

Обязательства из неосновательного обогащения возникают при наличии трех обязательных условий: имеет место приобретение или сбережение имущества; приобретение или сбережение имущества произведено за счет другого лица; приобретение или сбережение имущества не основано ни на законе, ни на сделке, ни на ином правовом основании, то есть происходит неосновательно.

При этом также следует иметь в виду, что при наличии договорных отношений между сторонами возможность применения такого субсидиарного способа защиты, как взыскание неосновательного обогащения, ограничивается случаями, когда такое обогащение, приведшее к нарушению имущественных прав лица, не может быть устранено с помощью иска, вытекающего из договора.

В соответствии с особенностью предмета доказывания по делам о взыскании неосновательного обогащения на истце лежит обязанность доказать, что на стороне ответчика имеется неосновательное обогащение, обогащение произошло за счет истца, и указать причину, по которой в отсутствие правовых оснований произошло приобретение ответчиком имущества за счет истца или сбережение им своего имущества за счет истца. В свою очередь, ответчик должен доказать отсутствие на его стороне неосновательного обогащения за счет истца, наличие правовых оснований для такого обогащения либо наличие обстоятельств, исключающих взыскание неосновательного обогащения, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

В силу положений ст. 408 ГК РФ надлежащее исполнение прекращает обязательство.

В судебном заседании установлено и не оспаривалось сторонами, что денежные средства по чекам операций Сбербанк-онлайн от 28 октября 2020 года и от 01 декабря 2020 года и наличному расчету в размере 101 500 рублей передавались ФИО2 ФИО3 по договоренности в счет погашения сумм платежа по ипотеке за квартиру, связанных с проживанием истцов по первоначальному иску в спорной квартире.

Учитывая приведенные нормы права, установленные по делу обстоятельства, суд приходит к выводу об отсутствии со стороны ФИО3 неосновательного обогащения, поскольку указанные денежные средства перечислялись ФИО2 в адрес ФИО3 в счет исполнения договора проживания в спорной квартире, в связи с чем требования о взыскании денежных средств в качестве неосновательного обогащения в размере 101 500 рублей удовлетворению не подлежат.

Кроме этого, доказательств передачи наличных денежных средств в размере 51 000 рублей из заявленных 101 500 рублей истцом ФИО2 в суд не представлено и судом не установлено.

Разрешая встречные иски требования ФИО3 о взыскании с ФИО2 и ФИО1 в солидарном порядке 200 706 рублей в счет стоимости восстановительных работ по возврату жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, ул. им. ФИО8, <адрес>А, <адрес> первоначальное состояние после незаконной перепланировки, суд не находит оснований для их удовлетворения в силу следующего.

Как ранее в судебном заседании было установлено, между сторонами была достигнута договоренность о предоставлении для долгосрочного проживания квартиры, в том числе, с проведением ФИО2 и ФИО1 В.С. ремонтно-отделочных работ, что подтверждается материалами дела, а также показаниями свидетелей ФИО11 и ФИО12

Кроме этого, факт проведения перепланировки между сторонами также был согласован.

Допрошенный в судебном заседании свидетель ФИО14 пояснил, что в спорной квартире делал ремонт по просьбе ФИО1 Когда он находился в квартире, слышал разговор между ФИО3 и ФИО2 о согласовании и проведении ремонтно-отделочных работ, а также перепланировки квартиры. ФИО3 вносила коррективы, связанные с планировкой, однако потом согласилась с предложенным вариантом ФИО2 и ФИО1 Возражений против проведенной перепланировки ФИО3 при посещении квартиры не высказывала.

Показания свидетеля согласуются с материалами дела, какой-либо заинтересованности в показаниях данного свидетеля судом не установлено, сторонами не представлено, в связи с чем, суд принимает показания данного свидетеля в качестве допустимого доказательства.

Из заключения судебной экспертизы № от 11 января 2022 года следует, что в <адрес> была произведена перепланировка, несущие конструкции при проведении работ по перепланировке комнат в <адрес>А по <адрес> в <адрес> не затронуты. Нарушения санитарных, технических и иных норм и требований для жилых помещений при проведении работ по перепланировке комнат в квартире не имеется.

Таким образом, в связи с установленными обстоятельствами, суд не находит оснований для удовлетворения требований ФИО3 о взыскании с ФИО2 и ФИО1 в солидарном порядке 200 706 рублей в счет стоимости восстановительных работ по возврату жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, ул. им. ФИО8, <адрес>А, <адрес> первоначальное состояние после незаконной перепланировки.

По мнению суда, сам по себе факт проведения перепланировки и, впоследствии не внесение изменений в технические документы квартиры не стоит в зависимости с незаконностью перепланировки и согласием ФИО3 на осуществление ФИО2 и ФИО1 данной перепланировки для удовлетворения требований о приведении квартиры в первоначальное состояние и взыскания с последних денежных средств для этого.

Поскольку ФИО3 в удовлетворении основных требований о взыскании денежных средств в счет стоимости восстановительных работ по возврату жилого помещения в первоначальное состояние отказано, соответственно, в удовлетворении производных от него требований о взыскании судебных издержек по оплате заключения от 14 июля 2021 года, произведенного ООО «Технострой», в сумме 10 000 рублей, сметы затрат, произведенной ООО «Ариес» от 26 августа 2021 года, в размере 12 000 рублей следует отказать.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии с п. 1 ст. 88 ГПК РФ - судебные расходы состоят из государственной пошлины и вздержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела относятся: расходы на оплату услуг представителя, другие признанные судом необходимыми расходы.

Истцом ФИО1 уплачена государственная пошлина за обращение с настоящим иском заявлением в размере 13 663 рубля.

Исходя из размера удовлетворенных требований ФИО1 на общую сумму 709 285 рублей, государственная пошлина, которая подлежит взысканию, составляет 10 292 рубля 85 копеек.

Размер требований ФИО1 и ФИО2 подлежит удовлетворению судом на 74,3% от поддержанных $(709\,285 / 955\,785 \times 100\% = 74,3\%)$.

Поскольку исковые требования подлежат удовлетворению на сумму 709 285 рублей, с ФИО3 в пользу ФИО1 подлежит взысканию сумма государственной пошлины с применением пропорции удовлетворения исковых требований в размере 7 647 рублей $(10\,292 \text{ рубля} \times 74,3\%)$.

По ходатайству сторон определением суда от 14 декабря 2021 года и от 14 февраля 2022 года по делу назначена судебная и дополнительная судебная комплексная строительно-техническая, оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Лаборатории независимой судебной экспертизы».

Руководитель экспертной организации ООО «Лаборатории независимой судебной экспертизы» обратился в суд за распределением и взысканием расходов, связанных с проведением экспертизы в сумме 30 000 рублей.

Таким образом, с ФИО3 подлежат так же взысканию судебные расходы по проведению судебной экспертизы в пользу ООО «Лаборатории независимой судебной экспертизы» в размере 22 290 рублей $(30\,000 \times 74,3\% = 22\,290)$.

Со ФИО1 и ФИО2 в пользу ООО «Лаборатории независимой судебной экспертизы» подлежат взысканию в солидарном порядке расходы на оплату судебной экспертизы в размере 7 710 рублей $(30\,000 \times 25,7\% = 7\,710)$.

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

решил:

первоначальные исковые требования ФИО1, ФИО2 к ФИО3 о взыскании неосновательного обогащения, долга по договору займа, удовлетворить в части.

Взыскать с ФИО3 в пользу ФИО1 сумму неотделимых улучшений, произведенных в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, ул. им. ФИО7, <адрес>А. <адрес> размере 632 785 рублей; задолженность по распискам от 01 мая 2020 года, от 01 июня 2020 года и от 01 июля

2020 года в размере 76 500 рублей; расходы по уплате государственной пошлины в размере 7 647 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований ФИО1, ФИО2 к ФИО3 - отказать.

В удовлетворении встречных исковых требований ФИО3 к ФИО1, ФИО2 о взыскании стоимости восстановительных работ по возврату жилого помещения в первоначальное состояние - отказать.

Взыскать с ФИО3 в пользу ООО «Лаборатории независимой судебной экспертизы» расходы, связанные с производством судебной экспертизы в размере 22 290 рублей.

Взыскать солидарно со ФИО1, ФИО2 в пользу ООО «Лаборатории независимой судебной экспертизы» расходы, связанные с производством судебной экспертизы в размере 7 710 рублей.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд, через Волжский районный суд г. Саратова, в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме - 08 апреля 2022 года.

Председательствующий Ю.Ф. Магазенко