

04 ноября 2019 года

В Советский районный суд города
Новосибирска

Истец: Кужутов Юлий Александрович

630055, город Новосибирск, Советский
район, бульвар молодежи, дом 40,
квартира
Тел. 8-913- -7 -19

Ответчик: Жилищно-строительный кооператив
«БМ 3840»
ИНН 5408019529

630117, город Новосибирск, улица
Демакова, дом 1, квартира 61.

Гос. пошлина: 600 рублей

Исковое заявление
о признании решений общего собрания недействительными

03 апреля 2018 года был создан Жилищно-строительный кооператив «БМ 3840». В ходе осуществления деятельности кооператива были проведены общие собрания членов кооператива, приняты следующие решения о необходимости внесения членских и целевых взносов, а именно (далее – решения):

1. решение, оформленное протоколом общего собрания от 04.04.2018 года;
2. решение, оформленное протоколом общего собрания от 03.07.2018 года;
3. решение, оформленное протоколом общего собрания от 06.09.2018 года;
4. решение, оформленное протоколом общего собрания от 11.04.2019 года;

Истец полагает, что указанные решения общего собрания являются недействительными на основании пункта 1 статьи 168 Гражданского кодекса РФ. Следовательно, отсутствуют правовые основания для оплаты взыскиваемых членских и целевых взносов в силу нижеизложенного.

Основная цель деятельности кооператива: завершение строительства домов с подземным гаражом по адресу: город Новосибирск, бульвар Молодежи, дом 38 (строительный) – 2-ой абзац сверху 2-ая страница устава.

В уставе также сказано: жилищно-строительный кооператив – добровольное объединение граждан, основанное на членстве в целях удовлетворения потребностей в жилье путем объединения членами кооператива своих денежных средств для строительства на земельном участке многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья – 1-ый абзац 1-ая страница устава.

Учитывая данные положения, руководство кооператива принимает граждан в члены жилищно-строительного кооператива. Истец был принят в члены кооператива.

В ходе осуществления деятельности кооператива Истцу стало известно о том, что фактически Ответчик осуществляет деятельность в нарушении действующего законодательства, жилищно-строительным кооперативом по существу не является.

1. Ответчик привлекает денежные средства для строительства многоквартирных домов в нарушении порядка, который предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – 214 ФЗ).

Обязательство по строительству многоквартирных домов, которые расположены по адресу: город Новосибирск, Бульвар молодежи, дома 38 и 40, приняло на себя общество с ограниченной ответственностью «АкадемМедСтрой» (ИНН 5408278393, далее – Застройщик). Указанное обстоятельство подтверждается заключенным договором участия в долевом строительстве № 132-2/111В от 22 мая 2013 года и договором № 326-2/48Б от 17 апреля 2014 года.

В предмете договора (пункт 1.1) предусматривается, что Застройщик обязуется за счет собственных и привлекаемых денежных средств участников долевого строительства построить многоквартирный дом, который расположен по адресу: город Новосибирск, бульвар молодежи, дом 38 (строительный). В пункте 1.3 договора сказано, что строительство осуществляется на земельном участке, который приобретен на основании договора купли-продажи.

Истец в полном объеме плату по рассматриваемому договору внес, свои обязательства исполнил надлежащим образом.

Таким образом, из изложенного следует, что между Истцом и Застройщиком возникло обязательство, в соответствии с которым Застройщик обязан построить многоквартирный дом и передать помещение Истцу.

В марте 2018 года Ответчиком по собственной инициативе было создано ЖСК «БМ 3840» с целью строительства многоквартирных домов № 38 и 40, на момент создания ЖСК многоквартирные дома в эксплуатацию не были введены.

Действующее законодательство позволяет привлекать денежные средства для достройки многоквартирного дома, что предусмотрено частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ:

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности **допускается только:**

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) жилищно-строительными кооперативами, которые созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве) N 127-ФЗ регламентируется процедура передачи объекта незавершенного строительством (многоквартирного дома) в случае банкротства застройщика вновь созданному жилищно-строительному кооперативу для достройки данного объекта. Процедура

передачи объекта для достройки регламентируется главой 9, параграфом 7 N 127-ФЗ.

В частности, в статье 201.10 части 14 предусматривается, что права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок передаются конкурсным управляющим жилищно-строительному кооперативу на основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства. После чего осуществляется государственная регистрация перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к жилищно-строительному кооперативу.

Согласно части 3 статьи 110 ЖК РФ 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.

Согласно части 3 статьи 110 ЖК РФ члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Строительство дома осуществлялось фактически с 2013 по 2019 годы. За указанный период времени Застройщик банкротом в соответствии с процедурой, которая предусмотрена действующим законодательством, признан не был, строительство объекта фактически осуществлял.

На момент создания ЖСК «БМ 3840» многоквартирный дом № 38 и 40 в эксплуатацию введены не были. Ответчик начал привлекать денежные средства на строительство дома по собственной инициативе, несмотря на то, что его строительство осуществлялось Застройщиком.

Вся разрешительная и строительная документация выдавалась государственными органами непосредственно Застройщику, что подтверждается разрешением на строительство, разрешением на ввод рассматриваемого объекта в эксплуатацию (документы прилагаются).

Таким образом, Ответчик фактически не имеет статус Застройщика в соответствии с положениями действующего законодательства: не является владельцем земельного участка, на котором располагается многоквартирный дом, не получал разрешение на строительство данного дома, не осуществлял за счет собственных средств разработку проектной документации. Фактически Ответчик привлекает денежные средства без правовых оснований.

Отдельно необходимо отметить, что в настоящее время Застройщик передал помещение, которое обязался построить по указанным договорам, что подтверждается передаточными актами № 48/2 от 25 апреля 2019 года и актом № 111/2 от 25 апреля 2019 года. Даже не смотря на данное обстоятельство Ответчик продолжает осуществлять сбор денежных средств с целью достройки многоквартирного дома № 38, что подтверждается протоколом от 11 апреля 2019 года. В указанном протоколе в повестке дня (вопрос № 3) принято решение об утверждении членских взносов на 2019 год.

Ответчик заранее знал о том, что осуществляет сбор денежных средств в обход предусмотренной законом процедуры, что подтверждается следующим:

- протокол общего собрания участников долевого строительства от 14 декабря 2017 года, 2-ая страница, 4-ый вопрос повестки дня:

«Выступил Стадниченко, предложил варианты завершения строительства дома через банкротство застройщика, через сбор денежных средств с дольщиков и достройку собственными силами и вариант давления на застройщика. Рекомендован второй вариант как более конструктивный.

...

Было пояснено, что в настоящее время достройка ведется собственными силами инициативной группы на деньги одного из дольщиков собственников офисных помещений. Данная схема финансирования имеет недостаточную мощность и необходимо все равно собирать с дольщиков для ускорения процесса и завершения строительства».

Из протоколов общего собрания следует, что Истец фактически осуществлял выполнение работ по строительству многоквартирного дома за Застройщика по собственной инициативе, без правовых оснований:

- протокол общего собрания членов ЖСК «БМ3840» от 03 июля 2018 года, 3-5 вопросы повестки дня:

«Выступил председатель правления Гурьев, перечислил работы, которые уже завершены и оплачены: монтаж молниезащиты с заземлением на крыше домов, парковки, устранение дефектов деформационных швов между домами, устранение дефектов лепнины на фасаде 38 дома, вентиляция на парковке, монтаж парапетов на кровле обеих домов, замена окон на тех. этажах между домами ...» и т.д.

4-ый вопрос:

«Гурьев ответил: заключено соглашение между ЖСК «БМ3840» и ООО «АкадемМедСтрой» в соответствии с которым акт приема-передачи квартиры будет трехсторонним: участник долевого строительства, ЖСК «БМ3840», ООО «АкадемМедСтрой» ... и т.д.

6-ой вопрос:

«Председатель предлагает проголосовать за ввод дополнительных целевых взносов на благоустройство придомовой территории многоквартирных домов». Перечень работ – приложение № 2, среди работ указано:

покрытие детской площадки; пандус на парковке, освещение двора; установка шлагбаума; установка лежачих полицейских; зеркала безопасности; видеонаблюдение и т.д.

Согласно пункту 1 статьи 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом - оспоримое решение.

Согласно пункту 1 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой.

Истец полагает, что решения общего собрания членов ЖСК нарушают следующие требования закона:

- часть 2 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

- части 3 статьи 110 ЖК РФ;
- положения главы 9 раздела 7 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2019) "О несостоятельности (банкротстве)".

Посредством реализации указанных решений Ответчик привлекает денежные средства на достройку многоквартирных домов в обход порядка, который предусматривается указанными выше нормами.

Жилищно-строительный кооператив «БМ3840» по своему существу не реализует ту деятельность, реализация которой предусматривается действующим законодательством для указанной организационно-правовой формы, а именно:

- ЖСК не имеет статус застройщика в отношении указанных домов;
- ЖСК не обладает земельным участком, на котором располагаются многоквартирные дома;
- ЖСК не осуществлял разработку проектной документации;
- ЖСК не осуществлял получение разрешения на строительство указанных домов, не осуществлял ввод в эксплуатацию;
- ЖСК не передавал и не передаст в результате реализации своей деятельности по сбору денежных средств квартиры всем членам ЖСК;

Указанные решения общего собрания влекут существенные неблагоприятные последствия для Истца (пункт 109 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Во-первых, Ответчик требует от Истца осуществить внесение членских и целевых взносов в том размере, которые установлены решением общего собрания. В настоящий момент в производстве Мирowego судьи 2-го судебного участка Советского судебного района г. Новосибирска Новосибирской области находится дело № 2-1504/2019 по исковому заявлению ЖСК «БМ3840» к Истцу по настоящему делу о взыскании членских и целевых взносов.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что у Истца могут возникнуть убытки в размере требуемых членских и целевых взносов, так как надлежащие правовые основания для уплаты таковых отсутствуют.

Во-вторых, Истцом были оплачены ранее членские и целевые взносы до того момента, как он фактически узнал о неправомочности деятельности Ответчика, что подтверждается справкой об оплате членских и целевых взносах.

2. Ответчик препятствует Истцу осуществить выход из членов ЖСК с целью продолжения взыскания членских и целевых взносов с Истца.

Заявление о выходе из членов ЖСК было подано Истцом 11 апреля 2019 года. Входящее было передано лично, что подтверждается сведениями о принятии, которые отражены на самом заявлении.

Из протокола общего собрания от 11 апреля 2019 года, 5-ый вопрос повестки дня следует, что на общем собрании выносился на обсуждение вопрос об исключении из членов кооператива, а именно:

«По вопросу исключения из членов кооператива выступил Стадниченко, сообщил, что правление кооператива приняло решение рекомендовать не исключать никого из членов, подавших заявление на исключение в добровольном порядке. Причина этого – невозможность прогноза последствий исключения для оставшихся членов кооператива».

Из смысла и содержания части 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно - правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении (Постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 N 10-П "По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья" в связи с запросом Советского районного суда города Омска").

Исходя из положений части 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации, Постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 N 10-П следует, что никто не может быть принужден к пребыванию в гражданско-правовом сообществе при отсутствии добровольного волеизъявления.

Как следует из протокола Ответчик отказывает Истцу в исключении из членов ЖСК, по причине того, что это может плохо отразиться на финансовом состоянии ЖСК.

Действуя разумно и добросовестно, Ответчик был обязан принять решение об исключении из членов ЖСК Истца 11 апреля 2019 года. До настоящего момента Ответчик не исключает Истца из состава членов ЖСК.

Истец полагает, что Ответчик действует исключительно с намерением причинить вред Истцу: не исключает его из членов ЖСК с тем намерением, чтобы иметь возможность на протяжении длительного времени продолжать взыскивать членские и целевые взносы с Истца.

На основании изложенного, руководствуясь приведенными нормами действующего законодательства РФ, Истец просит суд:

1. Признать недействительными в силу их оспоримости следующие решения общего собрания членов Жилищно-строительного кооператива «БМ 3840»:
 - a. решение, оформленное протоколом общего собрания от 04.04.2018 года;
 - b. решение, оформленное протоколом общего собрания от 03.07.2018 года;
 - c. решение, оформленное протоколом общего собрания от 06.09.2018 года;
 - d. решение, оформленное протоколом общего собрания от 11.04.2019 года;
2. Признать исключенный из членов Жилищно-строительного кооператива «БМ 3840» Кужутова Юлия Александровича с 11 апреля 2019 года.

Перечень прилагаемых документов:

1. доказательство оплаты госпошлины;
2. доказательства оповещения участников гражданско-правового сообщества о намерении Истца оспаривать решения общих собраний;
3. выписка из ЕГРЮЛ на Ответчика;
4. устав;
5. договор участия в долевом строительстве 1;
6. договор участия в долевом строительстве 2;
7. передаточный акт 1;
8. передаточный акт 2;

9. заявление о выходе;
10. справка о внесении членских и целевых взносов;
11. решение, оформленное протоколом общего собрания от 04.04.2018 года;
12. решение, оформленное протоколом общего собрания от 03.07.2018 года;
13. решение, оформленное протоколом общего собрания от 14.12.2017 года;
14. решение, оформленное протоколом общего собрания от 11.04.2019 года;
15. разрешение на ввод объекта;
16. выписки из ЕГРН;
17. разрешение на строительство;
18. доверенность представителя;

Представитель по доверенности



Игай В.В.