

Судья Пуляева О.В.  
Докладчик Выскубова И.А.

2.2539/18Я  
КОПИЯ  
Дело № 33-881/2019 (33-13611/2018)

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего      Белик Н.В.  
судей                                Выскубовой И.А., Вегелиной Е.П.  
при секретаре                    Тарасовой М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Новосибирске 22.01.2019 года гражданское дело по иску Коваль Валентины Ивановны к ЖСК «Дом на Сибирской-35», Полуэктову Константину Валерьевичу, Гугучкиной Людмиле Николаевне, Шавыриной Галине Михайловне, Медниковой Тамаре Потаповне, Медникову Валентину Яковлевичу, Слободчиковой Ксении Валентиновне, Чайкиной Ольге Михайловне, Михайловой Ольге Владимировне, Стрелковой Людмиле Васильевне, Гребенькову Виталию Олеговичу, Досужной Галине Александровне, Филиновой Марине Михайловне, Савичеву Виталию Валентиновичу, Доброскоку Сергею Федоровичу, Суриковой Тамаре Константиновне, Михайлову Олегу Алексеевичу, Рузину Игорю Геннадьевичу, Тименцевой Светлане Николаевне, Беляевой Ольге Михайловне, Певницкому Александру Игоревичу, Головиной Светлане Петровне, Буреевой Тамаре Петровне, Отмахову Валерию Александровичу, Долгановой Галине Васильевне, Шипицыной Раисе Юрьевне, Астаповой Ирине Александровне, Певницкому Александру Игоревичу, Карандину Юрию Павловичу, Пароль Владимиру Александровичу, Бовкуну Юрию Владимировичу, Грищенко Виктору Валентиновичу, Кему Владимиру Ивановичу, Шейферу Александру Андреевичу, Шинкевич Ирине Валентиновне, Амирянцу Артаку Аветисовичу, Рауановой Ларисе Зульфатовне, Карандину Андрею Юрьевичу, Десятовой Татьяне Борисовне, Гашкову Юрию Георгиевичу, Гребенькову Олегу Витальевичу, Пряхиной Ольге Павловне, Колоколовой Оксане Валерьевне, Бондаренко Евгении Анатольевне, Пыкину Александру Николаевичу, Буреву Николаю Ивановичу, о признании сделки незаключенной

по апелляционной жалобе представителя Коваль В.И. – Римера Ильи Викторовича на решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 10.09.2018 года.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Выскубовой И.А., объяснения представителей истицы Коваль В.И. – Римера И.В. и Кузнецова Виталия Алексеевича, представителей ответчика ЖСК «Дом на Сибирской-35» – Рыбаченко Анжелики Юрьевны, Кем Владимира Ивановича и Бондаренко Евгении Анатольевны (действующих так же в своих интересах как ответчики), ответчиков – Гребенкова Олега Витальевича, Стрелковой Людмилы Васильевны, Полуэктова Константина Валерьевича, Чайкиной Ольги Михайловны, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

Коваль В.И. обратилась в суд с иском, в котором с учетом уточнения исковых требований, просила признать незаключенным соглашение от 30.09.2014 года между собственниками объекта незавершенного строительства и ЖСК «Дом на Сибирской-35» в отношении всех лиц, участников данного соглашения, ссылаясь на то, что является собственником объекта незавершенного строительства в г. Новосибирске по ул. Сибирской,35 (4181/100000 доли). ЖСК «Дом на Сибирской-35» в данное время обратился в суд с иском о взыскании денежных средств с нее в качестве неосновательного обогащения, (расходы на достройку объекта). При этом ЖСК - застройщик, без ее согласия изменил параметры объекта. То, что она должна была оплатить по договору внесла, а на изменение параметров объекта согласия не давала. Истцом заявлен иск в другом судебном процессе о признании права собственности на объект незавершенного строительства с измененными характеристиками. Оспариваемое истцом соглашение от 30.09.2014 года ею не подписано, является незаключенным, поскольку произведено распоряжение общей вещью. Распоряжение должно осуществляться по соглашению всех сторон. Кроме того, истец не давал согласие на изменение земельного участка ответчику (параметров застройки). Ни все члены ЖСК подписали соглашение, так соглашение подписано Буревой Т.П. за Бурева Н.И. без полномочий. Решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 10.09.2018 года иски оставлены без удовлетворения.

В апелляционной жалобе (с учетом дополнительной апелляционной жалобы) представитель Коваль В.И. – Ример И.В. просит решение отменить, принять по делу новое решение, которым иски удовлетворить.

В обоснование доводов апелляционной жалобы указано, что ЖСК «Дом на Сибирской-35» осуществил изменение проектной документации, в результате чего объект строительства был изменен, при этом в нарушение требований закона о распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности, согласие всех участников общей долевой собственности получено не было. Соглашение от 30.09.2014 года не подписано истцом, и всеми лицами, являющимися участниками общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, иными словами, всеми лицами, которым указанное соглашение было адресовано, что подтверждается текстом соглашения. Кроме того, доказательств волеизъявления всех собственников на заключение соглашения от 30.09.2014 года, направленного на изменение общей вещи (распорядительная сделка), в материалы гражданского дела не представлено. Отсутствие доказательств подписания соглашения всеми лицами, которым указанное соглашение было адресовано, свидетельствует об отсутствии волеизъявления указанных лиц на заключение (существование) сделки, возникновении гражданских прав и обязанностей, свидетельствует о несогласовании сторонами соглашения всех существенных условий. Предмет соглашения надлежаще не определен. Соглашение не содержит конкретных условий, позволяющих установить волеизъявление лиц. В этой связи соглашение не содержит конкретных сведений о том, какие части объекта капитального строительства (блок-секции) будут возведены в будущем, не указана этажность, материал стен, иные характеристики объекта. Кроме того, не указаны конкретные характеристики вновь

возводимых частей объекта капитального строительства, в том числе не указаны строительные объемы. Судом не учтено, что ЖСК «Дом на Сибирской-35» по существу является подрядчиком, принявшим на себя обязательство выполнить работы по завершению строительства многоквартирного дома. Фактически отношения между участниками общей долевой собственности и застройщиком являются подрядными. Требования о признании соглашения от 30.09.2014 года незаключенным направлено на установление факта отсутствия сделки между сторонами по поводу изменения общей вещи, а также установление невозможности изменения параметров объекта незавершенного строительства до момента получения согласия всех собственников объекта на указанное изменение общей вещи.

Является неверным вывод суда о том, что правовые последствия для истца повлекло не соглашение от 30.09.2014 года, а решение собрания от 06.11.2014 года, которым указанное соглашение было утверждено. Так же апеллятор не согласен, что положения п. 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации не применимы к спорным правоотношениям, как и ссылка суда на положения статьи 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений. Апеллянт считает, что утверждение соглашения о возможности совершения распорядительных сделок с имуществом, находящимся в общей долевой собственности, не относится к компетенции собрания, поскольку в силу императивной нормы гражданского законодательства возможность распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, связывается с наличием согласия всех собственников.

Кроме того, суд указал, что истец, требуя признания соглашения от 30.09.2014 года незаключенным, допускает злоупотребление правом, но в чем конкретно заключается неправомерное поведение истца суд не уточнил. Апеллятор указывает, что судом необоснованно отказано в ходатайстве о привлечении к участию в деле всех лиц, не подписавших соглашение.

В дополнении к апелляционной жалобе представитель истца ссылается на то, что изменением застройки земельного участка нарушаются права Коваль В.И. как собственника недвижимости, имеющего исключительное право пользования, приватизации земельного участка с учетом единства судьбы объектов недвижимости, расположенных на земельном участке и земельных участков, предоставленных для размещения указанных объектов, изменение возможно только с учетом интересов собственника объекта недвижимости (должно быть получено согласие всех собственников).

На рассмотрение дела в суд апелляционной инстанции не явились истица Коваль В.И., ответчики Гугучкина Л.Н., Шавырина Г.М., Медникова Т.П., Медников В.Я., Слободчикова К.В., Михайлова О.В., Досужная Г.А., Филинова М.М., Савичев В.В., Доброскок С.Ф., Сурикова Т.К., Михайлова О.А., Рузин И.Г., Тименцева С.Н., Беляева С.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., Шейфер А.А., Шинкевич И.В., Амирян А.А., Рауанова Л.З., Карандин А.Ю., Десятова Т.Б., Гашков Ю.Г., Пряхина О.П., Колоколова О.В., Пыкин А.Н., Бурев Н.И., о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении слушания дела, документов подтверждающих уважительность причин своей неявки, в судебную коллегия не представили. В связи с изложенным, судебная коллегия на основании ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, посчитала возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения представителей истца, представителей ответчика ЖСК «Дом на Сибирской-35», ответчиков, проверив материалы дела в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия не усматривает оснований для отмены решения суда.

В соответствии с подп. 1.1 п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают, в том числе из решений собраний в случаях, предусмотренных законом.

Согласно п. 2 ст. 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Судом первой инстанции установлено, Коваль В.И. является собственником объекта незавершенного строительства в г. Новосибирске по ул. Сибирской, 35 (стр.) в размере 4181/100000 доли), ответчики так же являются собственниками соответствующих долей (кроме ЖСК «Дом на Сибирской-35»).

ЖСК «Дом на Сибирской -35» создан 18.04.2014 года с целью удовлетворения потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.).

Решением общего собрания от 06.11.2014 года утверждено соглашение от 30.09.2014 года собственников долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом на ул. Сибирская, д. 35 (стр.).

В соглашении от 30.09.2014 года подписанном ответчиками, указано на поручение кооперативу - ЖСК «Дом на Сибирской-35» выполнить комплекс юридических и фактических действий, направленных на завершение строительства указанного 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. Дано согласие Кему В.И., Полуэктову К.В. (арендаторам земельного участка) на заключение договора субаренды, так же в соглашении указано о согласии на пристройку к объекту дополнительных помещений, строительство подземной парковки, определение

подрядчика и право на заключение договоров подряда и иных договоров, необходимых для обеспечения строительства.

Суд первой инстанции, отказывая истице в удовлетворении ее требований о признании соглашения незаключенным, исходил из того, что Коваль В.И. не подписывала указанное соглашение, в связи с чем не является стороной по сделке и лицом имеющим материально - правовой интерес для признания сделки незаключенной, правовые последствия для нее наступили по решению общего собрания от 30.09.2014 года. В силу ст. 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение общего собрания от 30.09.2014 года не оспорено. Так же суд пришел к выводу, что истица не оплачивая строительство дома, и не отказываясь от своей доли в строении, фактически злоупотребляет правом в нарушение статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации. У нее имеется право отказаться от получения в собственность объекта после его сдачи в эксплуатацию, что в свою очередь освободит ее от обязанности по дополнительному финансированию строительства, решение о котором принято общим собранием от 06.11.2014 года. Именно решение общего собрания от 06.11.2014 года, а не соглашение от 30.09.2014 года наделило ЖСК соответствующим правом требования возмещения убытков, понесенных в связи с завершением строительства.

Судебная коллегия соглашается с данными выводами суда по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных этим кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами (часть 4 статьи 110 названного Кодекса).

Согласно пункту 3 статьи 21 Закона Российской Федерации от 19.06.1992 года №3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» источниками формирования имущества потребительского общества являются паевые взносы пайщиков, доходы от предпринимательской деятельности потребительского общества и созданных им организаций, а также доходы от размещения его собственных средств в банках, ценных бумаг и иные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Паевой фонд потребительского общества состоит из паевых взносов, являющихся одним из источников формирования имущества потребительского общества (пункт 1 статьи 23 указанного Закона).

Коваль В.И. с 23.06.2005 года является собственником 4181/100000 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, 35 (л.д.135, том №1).

ЖСК «Дом на Сибирской-35» 18.04.2014 года был создан участниками долевого строительства для завершения строительства многоквартирного дома, не введенного в эксплуатацию застройщиком.

Разрешение на строительство (завершение строительства многоэтажного жилого дома) выдавалось мэрией города Новосибирска ЖСК «Дом на Сибирской 35» 21.05.2015 года, которое было продлено 29.09.2017 года на срок до 08.11.2017 года (л.д.103-106, том №1).

Достройка объекта незавершенного строительства производилась в рамках принятого решения на общем собрании от 06.11.2014 года, которым собственники долей объекта незавершенного строительства решили поручить кооперативу ЖСК «Дом на Сибирской-35» выполнить комплекс юридических и фактических действий направленных на завершение строительства дома и сдачу его в эксплуатацию. Оспариваемым соглашением исполнение чего и было принято и утверждено.

В настоящее время дом на ул. Сибирской в г. Новосибирске введен в эксплуатацию, о чем свидетельствует разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2017 года, выданное ЖСК «Дом на Сибирской 35» мэрией города Новосибирска (л.д.107-108, том №2). Указанное, свидетельствует о том, что ЖСК «Дом на Сибирской 35» произвело достройку объекта незавершенного строительства на ул. Сибирская в г. Новосибирске, исполнило решение.

Фактически оспаривая соглашение, истица оспаривает факт достройки дома (в том числе с произведенными пристройками), который введен в эксплуатацию помещениями общественного назначения, вместе с тем, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участниками гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из протокола общего собрания от 06.11.2014 года следует, что по сути, было принято решение о достройке дома, в связи с чем, не имеет значения форма принятия решения ( утвержденное соглашение).

Достройка дома произведена на основании решения общего собрания от 06.11.2014 года, которым принято решение, указанное в соглашении, то есть фактически принято решение на достройку объекта незавершенного строительства и оформлено в виде соглашения, указанное решение общего собрания не оспорено кроме того согласно пояснений представителя истца при рассмотрении апелляционной жалобы имеется вступившее в законную силу решение суда о взыскании с Коваль В.И. взносов на достройку дома, а из текста искового заявления следует, что истица обратилась в Железнодорожный районный суд г. Новосибирска о признании права собственности на объект с измененными характеристиками.

Если сторона приняла от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердила действие договора, она не вправе недобросовестно ссылаться на то, что договор является незаключенным (пункт 3 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации). В связи с чем, не принимается во внимание ссылка истца на пункт 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации и доводы об отсутствии соглашения как юридического факта, то обстоятельство, что Коваль В.И. не подписала соглашение суд правильно не принял во внимание, на основании вышеприведенного.

Доводы апеллянта об изменении застройки земельного участка и нарушение ее прав как собственника недвижимости, имеющего исключительное право пользования земельным участком с учетом единства судьбы объектов недвижимости, расположенных на земельном участке и земельных участках, предоставленных для размещения указанных объектов, не являются обоснованными, на основании вышеприведенного, так как установлено, что по соглашению, утвержденному общим собранием, произведена достройка объекта незавершенного строительства, нарушений прав истицы в материалы дела не представлено.

Суд первой инстанции правильно пришел к выводу о том, что решение общего собрания от 30.09.2014 года породило для истицы гражданско-правовые последствия в силу ст. 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, доказательств признания вышеназванного решения общего собрания недействительным, истицей не представлено, не оспаривалось решение и при рассмотрении данного дела судом первой инстанции, не содержат таких доводов и апелляционная жалоба.

В п. 103 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового сообщества, то есть определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Из приведенных правовых норм и разъяснений следует, что одним из обязательных условий признания решения собрания основанием возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей является наличие в законе указания на гражданско-правовые последствия, обязательные для всех управомоченных на участие в таком собрании лиц.

Решениями общего собрания являются и решения, принятые на общем собрании членов ЖСК и собственников долей и они являются обязательными для всех собственников долей в том числе.

Другие доводы апелляционной жалобы (с учетом дополнений), судебная коллегия не может признать состоятельными, поскольку отсутствуют правовые основания для иной оценки, представленных сторонами и исследованных судом доказательств. По существу доводы жалобы направлены на переоценку правильных выводов суда, не опровергают их и не могут явиться основанием для отмены решения.

При таких обстоятельствах судебная коллегия полагает, что судом первой инстанции были исследованы все обстоятельства, имеющие значение для данного дела, им дана надлежащая оценка, в связи с чем, решение суда первой инстанции является законным и отмене не подлежит.

Руководствуясь статьями 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 10.09.2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя Коваль Валентины Ивановны – Римера Ильи Викторовича без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

*Васу*

*Собу*

*[Handwritten mark]*

«КОПИЯ»  
Подпись \_\_\_\_\_  
*И. Ример*  
(наименование, должность, наименование работника)  
\_\_\_\_\_ *С. Сидорова*  
(подпись) (Инициалы, Фамилия)



г. Новосибирска  
пронумероване и скреплене  
печатью \_\_\_\_\_ листов \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_