



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ16-5

О ПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

12 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Рыженкова А.М. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кузнецовой Н. В. к жилищно-строительному кооперативу «Восток» о признании права на паевой взнос в жилищно-строительном кооперативе и принятии в члены кооператива,

по кассационной жалобе представителя Кузнецовой Н. В. – Маркарьянца А. В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 9 июня 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя Кузнецовой Н.В. – Маркарьянца А.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя третьего лица Овсянниковой И.Г. – Кривошеева А.Ф., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кузнецова Н.В. обратилась в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу «Восток» (далее – ЖСК «Восток») о принятии её в члены указанного кооператива и зачёте денежных средств в размере 2 862 950 руб., уплаченных ею по договору долевого участия в строительстве, в счёт паевого взноса.

В обоснование исковых требований Кузнецова Н.В. указала, что по договору, заключённому 4 октября 2006 г. с застройщиком – закрытым акционерным обществом «Алеф» (далее – ЗАО «Алеф»), она являлась участником долевого строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по ул. [REDACTED], в квартале [REDACTED]. По условиям договора она внесла [REDACTED] руб. на строительство дома с целью приобретения в собственность нежилых офисных помещений № 4 и 5 общей площадью [REDACTED] кв.м в этом доме.

На средства участников долевого строительства ЗАО «Алеф» возведён объект незавершенного строительства. В связи с банкротством застройщика участниками долевого строительства с целью достройки дома и введения его в эксплуатацию был создан ЖСК «Восток», которому был передан земельный участок, расположенный по ул. [REDACTED], в квартале [REDACTED] в [REDACTED]. К этому кооперативу перешёл и незавершённый объект недвижимости.

Заявление истца о зачёте её взноса в долевое строительство дома в счёт паевого взноса члена кооператива и о принятии её в члены ЖСК «Восток» ответчиком в добровольном порядке удовлетворено не было.

Полагая, что имеет право на паевой взнос, соответствующий её доле в возведённом на средства участников долевого строительства объекте, а соответственно, и на вступление в члены кооператива, истец обратилась в суд.

Ответчик исковые требования не признал.

Решением Ленинского районного суда г. Ставрополя от 12 сентября 2013 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 декабря 2013 г., исковые требования удовлетворены.

Постановлением президиума Ставропольского краевого суда от 11 сентября 2014 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 декабря 2013 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в ином составе суда.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 18 ноября 2014 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2015 г. постановление президиума Ставропольского краевого суда от 11 сентября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 18 ноября 2014 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в президиум Ставропольского краевого суда.

При новом рассмотрении дела постановлением президиума Ставропольского краевого суда от 23 марта 2015 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 декабря 2013 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Ставропольского краевого суда в ином составе судей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 9 июня 2015 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе представителя Кузнецовой Н.В. – Маркарьянца А.В. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 9 июня 2015 г. в связи с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, допущенными судом апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2015 г. отказано в передаче кассационной жалобы представителя Кузнецовой Н.В. – Маркарьянца А.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Петровой Т.А. от 29 февраля 2016 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2015 г. и кассационная жалоба представителя Кузнецовой Н.В. – Маркарьянца А.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита

нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Как установлено судом и следует из материалов дела, 4 октября 2006 г. между ЗАО «Алеф» (заказчик) и Кузнецовой Н.В. (дольщик) заключён договор долевого участия в строительстве № [REDACTED], согласно которому стороны договора обязались участвовать в инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений с целью строительства объекта недвижимости – 10-этажного 135-квартирного 4-подъездного жилого дома со встроенным нежилыми помещениями, строительство которого осуществлялось ЗАО «Алеф» по ул. [REDACTED] в квартале [REDACTED] в г. [REDACTED].

Согласно условиям договора после окончания строительства Кузнецова Н.В. приобретала право собственности на нежилые офисные помещения № 4 и 5 общей площадью [REDACTED] кв.м. в этом доме. Общий размер инвестиций истца по договору составлял [REDACTED] руб. (т. 1, л.д. 7–10).

Истцом в кассу ЗАО «Алеф» внесены два платежа, предусмотренные указанным выше договором, на общую сумму [REDACTED] руб. Оставшаяся сумма, предусмотренная договором, Кузнецовой Н.В. внесена не была по причине банкротства застройщика.

Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 15 марта 2007 г. в отношении ЗАО «Алеф» было введено наблюдение, после чего решением того же суда от 11 января 2008 г. указанное общество было признано несостоятельным (банкротом) и исключено из ЕГРЮЛ 17 марта 2010 г. (т. 1, л.д. 12–13,133).

ЗАО «Алеф» возведён объект незавершённого строительства по указанному выше адресу, однако арбитражным судом в процедуре банкротства какого-либо решения в отношении данного объекта строительства не принималось.

ЖСК «Восток» создан и зарегистрирован 25 июня 2007 г.

Согласно пункту 1.6 Устава ЖСК «Восток» в его первоначальной редакции деятельность кооператива направлена на защиту прав участников долевого строительства жилого дома, а также на завершение строительства и приобретение в интересах членов кооператива жилья на праве собственности.

В пункте 5.2 Устава в указанной редакции было предусмотрено преимущественное право на вступление в члены кооператива инвесторов-участников долевого строительства жилого дома. При приёме таких лиц в члены кооператива за ними закрепляются площади согласно договорам долевого участия. В случае, если такие лица пострадали от двойных продаж, за ними закрепляются иные площади, но не менее площади, указанной в

договоре. Пунктом 3.2 Устава в той же редакции устанавливалось, что для участников долевого строительства жилого дома в качестве оплаты паевого взноса засчитывается оплата, произведённая пострадавшим дольщиком в ЗАО «Алеф» (т.1, л.д. 14–23, 110–114).

Участники долевого строительства жилого дома, в том числе истец в лице своего представителя Дунямалиева Р.И., в августе 2007 года дали согласие на передачу ЖСК «Восток» земельного участка, расположенного по ул. [REDACTED], в квартале [REDACTED], для завершения строительства жилого дома (т. 6, л.д.10).

Как следует из протокола общего собрания членов ЖСК «Восток» от 4 августа 2008 г., проведённого в целях выявления и составления списка кредиторов ЗАО «Алеф» – физических лиц по договорам долевого участия в строительстве, а также получения достоверной информации о наличии и размерах свободных площадей жилого дома, доведения информации кредиторам о возможности вступления в члены ЖСК «Восток», члены кооператива единогласно решили уведомить кредиторов ЗАО «Алеф» о проведении 18 августа 2008 г. в 19-00 на строительной площадке жилого дома собрания членов ЖСК «Восток» с участием кредиторов ЗАО «Алеф» и представителя застройщика, направить уведомления в адрес кредиторов по почте (т. 5, л.д. 29–30).

29 августа 2008 г. на внеочередном общем собрании членов ЖСК «Восток» единогласно решено осуществлять приём кредиторов ЗАО «Алеф» в члены кооператива после максимально возможного выявления всех участников долевого строительства жилого дома (т. 6, л.д. 13–14).

Ответственным за уведомление кредиторов ЗАО «Алеф» решениями общего собрания членов ЖСК «Восток» от 4 августа и от 29 августа 2008 г. назначался Ромас Е.Г.

Согласно протоколу внеочередного общего собрания ЖСК «Восток» от 15 апреля 2009 г. общим собранием членов кооператива постановлено, деньги, внесённые членами кооператива (участниками долевого строительства) по договорам с ЗАО «Алеф», считать паевым взносом, поскольку расселение частного сектора и строительство жилого дома производились за счёт денежных средств участников долевого строительства ЗАО «Алеф» (т. 6, л.д. 17–19).

22 июля 2010 г. между ЖСК «Восток» (заказчик) и ООО «ПМК «Русская» (подрядчик) заключён договор подряда № [REDACTED] ПД, по которому подрядчик принял на себя обязательства за счёт собственных средств произвести работы по строительству жилого дома (т. 5, л.д. 16–20).

Из предшествующей переписки между заказчиком и подрядчиком, копий писем в различные инстанции следует, что процедура согласования строительства с органами местного самоуправления ЖСК «Восток»

проходила в упрощённом порядке при условии восстановления прав всех пострадавших лиц (участников долевого строительства).

13 сентября 2010 г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Ставрополя и ЖСК «Восток» заключён договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: ул. [REDACTED] в квартале [REDACTED], для продолжения строительства 10-11 этажного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенным офисным блоком (т. 1, л.д. 135–139).

31 августа 2011 г. в ЕГРЮЛ зарегистрированы изменения, внесенные в Устав ЖСК «Восток» решением общего собрания от 12 августа 2011 г., которыми, в частности, установлен момент прекращения преимущественного права на приём в члены этого кооператива – 5 апреля 2010 г. (т. 1, л.д. 172–173, 220–222).

Кузнецовой Н.В. через её представителя Газаряна А.К. 17 апреля 2013 г. в ЖСК «Восток» подано заявление о принятии в члены этого кооператива с зачётом в счёт первоначального паевого взноса денежных средств, внесённых в ЗАО «Алеф» по договору долевого участия в строительстве от 4 октября 2006 г. № [REDACTED] (т. 1, л.д. 6).

Данное заявление ответчиком удовлетворено не было.

Помещения, являвшиеся предметом договора долевого участия истца в строительстве от 4 октября 2006 г. № 5 [REDACTED], с 2009 года закреплены за председателем ЖСК «Восток» Ромасом Е.Г.

Решением общего собрания членов этого кооператива от 24 декабря 2010 г. данные помещения исключены из перечня имущества, закреплённого за председателем кооператива, признаны свободными площадями, предназначенными для передачи инвестору в счёт выполненных работ (т. 6, л.д. 25–28).

Решением Ленинского районного суда г. Ставрополя от 2 апреля 2013 г. право собственности на эти помещения признано за Овсянниковой И.Г., принятой в члены кооператива 22 октября 2011 г. и внёсшей 30 декабря 2011 г. денежный паевой взнос (т. 1, л.д. 126–127).

Данных о регистрации права собственности в материалах дела нет.

На момент разрешения спора судом первой инстанции жилой дом возведён, однако та часть дома, где находятся спорные помещения, в эксплуатацию не введена.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что ЖСК «Восток», вопреки цели создания кооператива, в нарушение его Устава и имущественных прав истца, не уведомил Кузнецову Н.В. о созыве общего собрания, на котором принималось решение о прекращении приёма участников долевого строительства в члены ЖСК «Восток», а также

не предоставил ей возможность вступить в члены ЖСК как участнику долевого строительства.

Отменяя решение Ленинского районного суда г. Ставрополя от 12 сентября 2013 г. и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие правовых оснований для удовлетворения требований Кузнецовой Н.В., поскольку она обратилась с заявлением о вступлении в члены ЖСК «Восток» только 17 апреля 2013 г., после внесения изменений в Устав жилищного кооператива, которые прекращали принятие в члены кооператива участников долевого строительства с зачётом в счёт паевого взноса внесённых на строительство многоквартирного жилого дома денежных средств.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что данные положения Устава в новой редакции в установленном законом порядке никем не оспорены.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается как путём заключения договора участия в долевом строительстве, так и посредством создания жилищно-строительного кооператива.

В соответствии со статьёй 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 (часть 1).

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами (часть 4).

В соответствии со статьёй 21 Закона Российской Федерации от 19 июня 1992 г. № 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 (пункт 3).

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

Из установленных судом обстоятельств дела следует, что в связи с банкротством застройщика произошло изменение способа привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирного жилого дома путём создания жилищно-строительного кооператива на базе имеющегося строительного комплекса, в частности земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома был передан созданному жилищно-строительному кооперативу, к нему же фактически перешёл и объект незавершённого строительства, возведённый застройщиком за счёт средств, внесённых участниками долевого строительства по договорам с ЗАО «Алеф».

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Судом установлено, что за счёт средств участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, в том числе и истца, был создан незавершенный строительством объект недвижимого имущества.

ЖСК «Восток» был создан в целях защиты прав участников долевого строительства жилого дома со встроенными помещениями и пристроенным офисным блоком по адресу: г. [REDACTED], путём завершения строительства и приобретения в интересах членов кооператива жилья на праве собственности (пункт 1.6 Устава).

Для участников долевого строительства жилого дома в качестве оплаты паевого взноса засчитывается оплата, произведённая пострадавшими дольщиками в ЗАО «Алеф». Зачёт денежных средств, внесённых пострадавшими дольщиками в счёт оплаты паевого взноса, направлен на восстановление их нарушенных прав и соответствует нормам социальной справедливости, поскольку ЖСК «Восток» создан для завершения строительства дома, начало которого производилось за счёт целевых средств дольщиков, заключивших договоры долевого участия с ЗАО «Алеф» (пункт 3.2 Устава).

При приёме в кооператив за пострадавшим дольщиком – участником долевого строительства жилого дома – закрепляются площади согласно

договорам, заключённым с ЗАО «Алеф» (пункт 5.1), а в случае двойных продаж – иные площади, но не менее площади, указанной в договоре (пункт 5.2).

Для завершения строительства многоквартирного дома с согласия участников долевого строительства, в том числе и истца, ЖСК «Восток» был передан земельный участок, а также сам объект незавершённого строительства.

Обязанность по выявлению участников долевого строительства дома и их уведомлению о собраниях членов ЖСК была возложена на председателя кооператива Ромаса Е.Г.

Таким образом, вследствие приведённых выше действий и решений у ЖСК «Восток» возникла обязанность принять в члены ЖСК участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, за которыми признано право собственности на паевой взнос, соответствующий вкладу в строительство переданного ЖСК объекту.

Доказывание надлежащего исполнения этой обязанности в силу положений пункта 1 статьи 6 и пункта 2 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации должно быть возложено на ЖСК «Восток».

Из обжалуемого апелляционного определения, а также из материалов дела следует, что доказательств, подтверждающих исполнение ЖСК «Восток» обязанности принять истца в члены кооператива, в том числе путём принятия соответствующих решений о включении её в члены ЖСК, о закреплении за ней соответствующего паевого взноса, площадей, равно как и доказательств уведомления её о созыве общих собраний членов кооператива, о принятых решениях общего собрания, об изменениях в Уставе кооператива ответчиком представлено не было.

Данных о том, что Кузнецова Н.В. отказалась от вступления в кооператив, от соответствующей части имущества, созданного на её средства, а также от внесения дополнительных взносов на завершение строительства, в апелляционном определении не содержится, равно как не имеется таких данных и в материалах дела.

В соответствии со статьёй 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (пункт 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пунктам 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и

при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В силу статьи 10 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 названной выше статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учётом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2).

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитываяющего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Отказывая в удовлетворении требований Кузнецовой Н.В., суд апелляционной инстанции не дал оценки доводам истца об одностороннем отказе ЖСК «Восток» от исполнения обязательства по принятию истца в члены ЖСК как участника долевого строительства многоквартирного жилого дома, а также доводам о недобросовестном поведении ЖСК «Восток», к которому перешёл объект незавершённого строительства, созданный за счёт средств участников долевого строительства, в том числе Кузнецовой Н.В., и который отказал истцу в праве на дальнейшее участие в долевом строительстве и в праве на паевой взнос, соответствующий её вкладу в строительство указанного выше объекта.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 9 июня 2015 г. и направления дела на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Ставропольского краевого суда.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 9 июня 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий,

Судьи