

Московский районный суд г. Калининграда
236004, г. Калининград, ул. Дюнная, 18а

Истец: Урлуков Андрей Петрович
422980, Республика Татарстан, г.
Чистополь, ул. Затонская, дом № 30

Ответчик: Жилищно-строительный кооператив
«Гагаринский»
236011, г. Калининград, ул. Генерала
Толстикова, д. 75

Государственная пошлина – 300 рублей.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании решения внеочередного общего собрания
пайщиков ЖСК недействительным

ИП Урлуков Андрей Петрович является пайщиком жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» (далее по тексту – ЖСК «Гагаринский» на основании определения Арбитражного суда Калининградской области от 21.07.2017 были заключены договора паенакопления № 175 и №179 от 15.02.2018г., в соответствии с условиями которого требование истца о передаче жилого помещения, включенное в реестр требований ООО «Вивагс» о передаче жилого помещения, трансформировалось в требование к ЖСК о передаче пая в виде жилого помещения – квартиры № 175 и №179.

27 июля 2019 года состоялось внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский», на котором были приняты решения по следующим вопросам повестки дня собрания:

1. Об одобрении Плана мероприятий (Дорожной карты) по реализации социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта ЖСК «Гагаринский» в редакции № 3 от 28.06.2019 г., предложенной Фондом;
2. О внесении в срок не более 6 месяцев с даты начала строительных работ членами ЖСК «Гагаринский» юридическими лицами, ИП и гражданами, на которых не распространяются меры поддержки в соответствии с Программой, паевых взносов на завершение строительства проблемного объекта в размере, определяемом как общая площадь подлежащего передаче члену ЖСК «Гагаринский» жилого или нежилого помещения, умноженная на указанную в Дорожной карте стоимость завершения строительства проблемного объекта в расчете на квадратный метр всех жилых и нежилых помещений в проблемном объекте.
3. О перечислении собранных с членов Кооператива паевых взносов и задолженности, за вычетом суммы арендной платы за городские земли по договору при отказе в освобождении от арендной платы за землю, на отдельный банковский счет, открытый Инвестором для накопления и учета денежных средств, направляемых на завершение строительства и ввод проблемного объекта в эксплуатацию в соответствии с разделом 3 договора на выполнение функций технического заказчика от 18.12.2018 года, в целях исполнения обязательств Кооператива по финансированию инвестиционного проекта.
4. Уполномочить Правление ЖСК согласовать с Фондом условия договора уступки прав (цессии) на дебиторскую задолженность членов ЖСК юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, на которых не распространяются меры поддержки в соответствии с Программой, перед ЖСК для дальнейшего сбора и/или взыскания указанной

задолженности Фондом в целях завершения строительства проблемного объекта и поручить Председателю правления ЖСК подписать данный договор.

5. Уполномочить Правление ЖСК согласовать условия инвестиционного договора в соответствии с базовыми условиями Плана мероприятий в редакции № 3 от 28.06.2019г. Поручить Председателю Правления подписать инвестиционный договор с Фондом.

6. Об утверждении решений Правления кооператива ЖСК «Гагаринский» о приеме граждан в члены кооператива.

С решением не согласен истец. Считает, что решения по первому, второму вопросам, поставленным на голосование Внеочередного общего собрания пайщиков жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» от 27 июля 2019 года и оформленные протоколом № 4, не соответствуют закону и нарушают права как отдельных пайщиков жилищно-строительного кооператива (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), так и могут повлечь причинение убытков всем пайщикам кооператива в силу следующих доводов.

1. Оспариваемым решением нарушен принцип равенства прав и обязанностей участников гражданско-правового образования.

1.1. Возникновение требования о передаче жилого помещения.

Между ИП Урлуков А.П. и ООО «ДорСтройСервис» 26 марта 2014 г. был заключен договор уступки прав по Договору долевого участия в строительстве № 95-Ю от «10» ноября 2011 г в соответствии с которым, ИП Урлуков А.П. принял часть обязательств, принадлежащих ООО «ДорСтройСервис» как «Участнику долевого строительства» по Договору долевого участия в строительстве № 95-Ю от «10» ноября 2011 г. в отношении квартиры № 175 общей проектной площадью 81,7 кв. метров на 8 этаже и квартиры № 179 общей проектной площадью 81,7 кв. метров на 9 этаже дома, находящихся в многоквартирном жилом доме, который расположен по адресу: г. Калининград, ул. Гагарина-Орудийная –переулок Полевой (на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131932:8). Договор зарегистрирован 08.04.2014 г., № 01/192/2014-162. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

ООО «ВИВАГС» являлся застройщиком объекта незавершенного строительства-многоквартирного жилого дома, площадью застройки 19030,9 кв.метров, кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенного по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул.Гагарина - ул. Орудийная - пер. Полевой. Земельный участок, на котором находится объект строительства, находится у ООО «Вивагс» в аренде на основании договора аренды № 008631 от 22.03.2007.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 30.12.2016 г. по делу № А21-659/2014 в отношении ООО «ВИВАГС» (ИНН 3907012042, ОГРН 1033904500530) введена процедура банкротства - конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Калининградской области от 09.02.2017 г. по делу А21-659/2014 суд утвердил конкурсным управляющим ООО «ВИВАГС» Сатюкова Дмитрия Николаевича.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 28.10.2016 г. по делу № А21-659/2014 требование Урлукова Андрея Петровича о передаче жилого помещения (квартиры) № 175 общей проектной площадью 81,7 кв.м. и квартиры № 179 общей проектной площадью 81,7 кв.м. многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, ул. Гагарина-Орудийная-переулок Полевой включено в реестр требований ООО «ВИВАГС» (ИНН 3907012042, ОГРН 1033904500530) о передаче жилых помещений.

Необходимо отметить, что Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», которым определены права кредиторов – участников строительства, имеющих требования о передаче жилых помещений, не разграничивает таких кредиторов на физических лиц и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Указанный довод согласуется с положениями п.п.2. п.1 ст.201.1. Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Иными словами, права и обязанности указанных лиц равны вне зависимости от их статуса. Отличие заключается лишь в объеме требования и наличии неисполненного обязательства по оплате доли участия в строительстве.

Урлуковым А.П. оплата по договору уступки прав 26 марта 2014 г. произведена в полном объеме из собственных средств не являющихся предпринимательской выгодой. Квартиры приобретались непосредственно для Урлукова А.П. и его сестры Урлуковой М.П. в целях улучшения жилищных условий и переезда всей семьей в г.Калининград на постоянное место жительства.

В соответствии со ст.23 ГК РФ под индивидуальным предпринимателем понимается гражданин (физическое лицо), зарегистрированное в установленном законом порядке и осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Договор уступки прав 26 марта 2014 г. заключался на индивидуального предпринимателя Урлукова А.П. из удобства. Так или иначе Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области договор зарегистрирован 08.04.2014 г., № 01/192/2014-162 на Урлукова А.П. как на физическое лицо, а не индивидуального предпринимателя.

1.2. Трансформация требования о передаче жилого помещения в пай ЖСК.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 21.07.2017 г. по делу № А21-659/2014 (с учетом определения Арбитражного суда Калининградской области от 08.09.2017 г. по делу № А21-659/2014 о внесении исправлений в резолютивную часть определения от 18.07.2017 г. и в определение суда от 21.07.2017) передано в счет погашения требований участников строительства, требования которых включены в реестр требований ООО «ВИВАГС», незавершенный строительством объект - 9822/10000 доли в праве на многоквартирный жилой дом (незавершенное строительство), площадь застройки 19030,90 кв. метров, степень готовности 75%, кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенный по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул.Гагарина - ул. Орудийная - пер. Полевой, и право по договору аренды земельного участка № 008631 от 22.03.2007 Жилищно-строительному кооперативу «Гагаринский» (зарегистрирован 31.07.2017 г., ИНН 3906355569, ОГРН 1173926019992).

Урлуков Андрей Петрович является пайщиком жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» (далее по тексту – ЖСК «Гагаринский» на основании определения Арбитражного суда Калининградской области от 21.07.2017 были заключены договора паенакопления № 175 и №179 от 15.02.2018г., в соответствии с условиями которого требование истца о передаче жилого помещения, включенное в реестр требований ООО «Вивагс» о передаче жилого помещения, трансформировалось в требование к ЖСК о передаче пая в виде жилого помещения – квартиры № 175 и №179.

Став пайщиком (членом) ЖСК «Гагаринский», истец приобрел права и обязанности по отношению к ЖСК равные как в отношении физических лиц, так и юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, поскольку права и обязанности пайщиков (членов) ЖСК устанавливаются уставом кооператива, в соответствии с которым права и обязанности всех членов кооператива не разграничиваются в зависимости гражданско-правового статуса таких лиц.

1.3. Возложение на истца обязательства, которое нарушает принцип равенства прав и обязанностей.

Согласно положениям п. 1 ст. 110 Жилищного кодекса РФ жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на

основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами (п.4 ст. 110 ЖК РФ).

В соответствии с абз. 1 ст. 5 Закона РФ от 19.06.1992 № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» потребительское общество, созданное в форме потребительского кооператива, является юридическим лицом.

Жилищно-строительный кооператив, являясь юридическим лицом, действует на основании устава (абз. 1 п. 1 ст. 52 ГК РФ).

Решением внеочередного общего собрания членов ЖСК «Гагаринский» по первому, второму вопросам повестки дня собрания было принято решение, в результате которого на истца возложены обязанности, отличные от обязанностей других пайщиков (членов) ЖСК «Гагаринский», что является нарушением одного из общих принципов права – равенства участников гражданского-правового образования (сообщества), а также противоречит положениям Устава ЖСК «Гагаринский» - основного документа кооператива, которым последний руководствуется в своей деятельности.

2. Решение собрания влечет существенные неблагоприятные последствия (убытки) для истца.

Согласно положениям ч. 1 ст. 181.4. Гражданского кодекса РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона.

Согласно разъяснениям ВС РФ, изложенным в п. 109 Постановления Пленума от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» решение собрания не может быть признано недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств: голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие, и решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица (пункт 4 статьи 181.4 ГК РФ).

К существенным неблагоприятным последствиям относятся нарушения законных интересов как самого участника, так и гражданско-правового сообщества, которые могут привести, в том числе к возникновению убытков, лишению права на получение выгоды от использования имущества гражданско-правового сообщества, ограничению или лишению участника возможности в будущем принимать управленческие решения или осуществлять контроль за деятельностью гражданско-правового сообщества.

Как было указано выше, истец при заключении договора участия в долевом строительстве оплатил стоимость долевого участия в полном объеме.

В результате принятия оспариваемого решения на истца возлагается дополнительная обязанность, в результате исполнения которой в соответствии с утвержденным оспариваемым решением собрания Планом мероприятий (Дорожной картой), а именно, истцу надлежит оплатить дополнительный паевой взнос, что является для истца существенными убытками.

3. Решение собрания может повлечь неблагоприятные последствия в виде возложения дополнительных обязанностей для всех членов жилищно-строительного кооператива.

В результате исполнения решения собрания в части, которая возлагает на истца обязанность по внесению дополнительного паевого взноса, не исключена вероятность отказа истца от исполнения возложенного на него дополнительного обязательства.

При таких обстоятельствах истец будет вынужден выйти из состава членов жилищно-строительного кооператива, что, в свою очередь, повлечет обязанность кооператива выплатить истцу стоимость внесенного пая.

Поскольку имущество жилищно-строительного кооператива, за счет которого кооператив обязан возратить истцу стоимость внесенного пая, формируется за счет взносов членов жилищно-строительного кооператива, то последние в результате будут нести дополнительные расходы, которые будут являться их убытками.

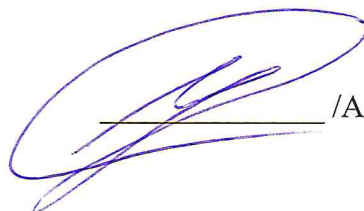
Таким образом, обжалуемое решение подлежит признанию недействительным, поскольку не соответствует закону, ст.ст. 10, 12, 309 ГК РФ, ст.ст. 4, 6 Закона Калининградской области № 87 от 15.02.2012 года «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области», Уставу ЖСК «Гагаринский», нарушающим принцип равноправия участников ЖСК.

На основании изложенного, прошу суд:

– признать недействительным решение внеочередного общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский» от 27 июля 2019 года, оформленное протоколом № 4, в части принятия решений по первому, второму вопросам повестки дня.

Приложение:

1. Копия протокола внеочередного общего собрания пайщиков ЖСК «Гагаринский» от 27.07.2019;
2. Квитанция об оплате госпошлины.
3. Доказательство отправки искового заявления ответчику.



_____/А.П. Урлуков/