

М 65 1-8-9831310396

4/р



**МЭРИЯ
города Новосибирска**

**ДЕПАРТАМЕНТ
ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ МЭРИИ
ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

**УПРАВЛЕНИЕ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ
РЕСУРСАМ МЭРИИ
ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

Красный проспект, 50, г. Новосибирск, 630091
тел. 227-52-00, факс 227-51-14
e-mail: dzio@admnsk.ru

В. А. Кузнецову

г. Новосибирск,
ул. Дмитрия Шамшурина, д. 12, кв. 96

От 05.08 2011 № 31-21425

На № _____ от _____ г.

По результатам рассмотрения Вашего заявления о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:021060:146 сообщаем следующее.

Между мэрией города Новосибирска и собственниками долей в праве общей долевой собственности на не завершенный строительством объект (жилой дом) по ул. Сибирской, 35 стр. был заключен договор аренды вышеуказанного земельного участка множественностью лиц на стороне арендатора от 25.05.2007 № 63337м. Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.07.2011 № 01/446/2011-508 аренда зарегистрирована Управлением Росреестра по Новосибирской области (записи регистрации от 05.02.2008 № 54-54-01/151/2007-481, от 26.02.2009 № 54-54-01/008/2009-388).

Срок действия данного договора истек 25.05.2009 (пункт 1.5 договора). В соответствии с пунктом 6.3 договора истечение срока действия договора влечет за собой его прекращение. В связи с этим департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска ведутся работы по прекращению вышеуказанных записей регистрации в Управлении Росреестра по Новосибирской области, так как это необходимо для заключения нового договора на основании поданного Вами заявления.

Таким образом, работы по Вашему заявлению об оформлении прав на земельный участок с кадастровым номером 54:35:021060:146 будут возобновлены после прекращения записей о государственной регистрации аренды от 05.02.2008 № 54-54-01/151/2007-481, от 26.02.2009 № 54-54-01/008/2009-388.

О возможности ознакомиться с проектом договора аренды земельного участка и подписать его Вы будете уведомлены дополнительно.

Начальник управления

Д. А. Маяцкий

Меркульева
2275361

19
14



М Э Р И Я
город Новосибирск

Выписка № 3.1
из протокола от 29.09 2011 № 320

В результате рассмотрения заявления Кузнецова Виталия Алексеевича от 16.09.2011 комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г.Новосибирска принято решение о завершении строительства многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой на земельном участке с КН 54:35:021060:146 по ул. Сибирской в Железнодорожном районе

Председатель комиссии

С. В. Боярский

Секретарь комиссии

Т. И. Михайлова

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу на 31.12.2018г.**

1. Информация об организации

Полное наименование организации:

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ДОМ НА СИБИРСКОЙ-35"

ИНН, КПП, ОГРН организации 5407495927/540701001/1145476051874

Председатель правления Кем Владимир Иванович

1.1. Данные об уставном капитале организации

Размер уставного капитала организации:

по организационно - правовой форме Уставный Капитал не предусмотрен

1.2. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств (наименование, местонахождение) отсутствуют

1.3. Дочерние и зависимые общества (наименование, местонахождение, доля в Уставном капитале):

Дочерних и зависимых обществ нет

1.4. Основные виды деятельности организации. Краткая характеристика значимых видов деятельности организации в отчетном периоде: (натуральные, стоимостные показатели и факторы, повлиявшие в отчетном году на финансовые результаты деятельности организации)

Основной вид деятельности 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Учрежденная на основе паевых отчислений, преследующая социальные и иные общественно-полезные цели.

1.6. Данные о прекращаемой деятельности (п.11,12,18 Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утверждено Приказом МФ РФ от 02 июля 2002 г. № 66н):

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ДОМ НА СИБИРСКОЙ35" не планирует прекращение деятельности

2. Сведения об отчетности

2.1 Расшифровка отдельных показателей отчетности организации (помимо пояснений, представленных в табличном виде):

2.1.1. Об основных средствах раскрыта следующая информация (п.32 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утверждено Приказом МФ РФ от 30 марта 2001 г. № 26н):

- о способах начисления амортизационных отчислений по отдельным группам объектов;
По объектам основных средств некоммерческих организаций амортизация не начисляется. По ним на забалансовом счете 010 производится обобщение информации о суммах износа, начисляемого линейным способом в конце отчетного года. (п.17 ПБУ 06/01).
- В соответствии с основными целями создания ЖСК, на балансе отображена текущая стоимость строительства жилого многоквартирного дома в размере 53 197 млн. руб. Строительство производится подрядным способом, без привлечения наемных работников.

2.1.2. О материально-производственных запасах раскрыта следующая информация (п.27 Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утверждено Приказом МФ РФ от 9 июня 2001 г. № 44н):

- МПЗ предназначены для дальнейшей передачи подрядчикам.

2.1.3. О финансовых вложениях раскрыта следующая информация (п. 42 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утверждено Приказом МФ РФ от 10 декабря 2002 г. № 126н):

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ДОМ НА СИБИРСКОЙ35" финансовых вложений не производилось.

2.1.4. О наиболее существенной дебиторской задолженности раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н)

Числящаяся дебиторская задолженность является задолженностью пайщиков перед ЖСК.

2.1.5. О наиболее существенной кредиторской задолженности (кроме долговых обязательств) раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н)

Числящаяся кредиторская задолженность является задолженностью:

- перед поставщиками и подрядчиками за оказанные услуги;

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.
1	ООО «Олимп Плюс»	376 661,29
3	ООО «Теплокомфорт»	202418,73
5	ООО «СИБО»	800 000,00
6	Мэрия (УФК по НСО ДФ и НП мэрии)	806 969,09
7	ООО «Гладкий пол»	912 965,00
8	ООО «Юсконсалт»	600 000,00
9	ООО ПСФ «ЭнергомонтажСС»	829 999,36
10	ООО «Сибирская ИК»	62 747,96
11	ООО «Акварос-ДВ»	13 397 984,74
	<u>ИТОГО</u>	<u>17 989 744,76</u>

2.1.6. О наиболее существенных долговых обязательствах раскрыта следующая информация (Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008, утверждено Приказом МФ РФ от 06 октября 2008 г. № 107н):

- По краткосрочным кредитам и процентам по кредитам и займам, срок погашения которых наступит во второй половине 2018 года.

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.
1	Власенко Василий Васильевич	561 027,41
2	Грищенко Виктор Валентинович	344 013,70
3	Медников Валентин Яковлевич	684 115,07
4	АО «Мой Дом»	1 278 786,31
5	Савичев Виктор Валентинович	2 686 807,28
6	Кем Владимир Иванович	2 629 821,00
	<u>ИТОГО</u>	<u>8 184 570,77</u>

2.1.7. О государственной помощи раскрыта следующая информация (п. 22 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утверждено Приказом МФ РФ от 16 октября 2000 г. № 92н):

- величина целевого финансирования в виде субсидий признанных в бухгалтерском учете в отчетном году.

3. Сведения об учетной политике

3.1. Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности, в том числе:

- способ начисления износа основных средств - линейный
- лимит отнесения объектов к основным средствам 40 000 рублей.

4. Сведения о связанных сторонах

4.1. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом МФ РФ от 29 апреля 2008 г. № 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Отсутствуют связанные стороны.

5. События после отчетной даты

5.1. Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утверждено Приказом МФ РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н) (краткое описание характера события, оценка его последствий в деньгах или причина, не позволяющая это сделать):

В 2018 году ЖСК подал в суд на недобросовестных дольщиков в связи с неуплатой обязательств по договору собственников жилья.

6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах раскрыта следующая информация (Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утверждено Приказом МФ РФ от 13 декабря 2010 г. № 167н):

Оценочные обязательства отсутствуют.

Председатель
правления



/Кем Владимир Иванович

31 декабря 2018 год

11 кв. в мфд 1 мкр. восточная ч. 1 Бердск.

№ дела	Дата поступления	Категория/Лица	Судья	Дата решения	Решение	Дата вступления в законную силу	Судебные акты
2-1124/2019 ~ М-411/2019	14.02.2019	КАТЕГОРИЯ: 2.209 - Прочие искивые дела -> прочие (прочие искивые дела) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Головина Светлана Петровна ОТВЕТЧИК: ЖСК "Дом на Сибирской-35"	Кузьменко Лина Владимировна				
2-806/2019 ~ М-4087/2018	25.12.2018	КАТЕГОРИЯ: 2.209 - Прочие искивые дела -> прочие (прочие искивые дела) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): ЖСК "Дом на Сибирской-35" ОТВЕТЧИК: Шинкевич Ирина Валентиновна	Львова Татьяна Валерьевна	21.02.2019	Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН ЧАСТИЧНО	ОБЖАЛУЕТСЯ	
2-152/2019 (2-3487/2018;) ~ М-3348/2018	17.10.2018	КАТЕГОРИЯ: 2.209 - Прочие искивые дела -> прочие (прочие искивые дела) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): ЖСК "Дом на Сибирской-35" ОТВЕТЧИК: Кузьмина Марина Александровна	Рахманова Маргарита Михайловна	15.04.2019	Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН ЧАСТИЧНО		
2-64/2019 (2-3142/2018;) ~ М-2802/2018	31.08.2018	КАТЕГОРИЯ: 2.118 - Споры, возникающие из жилищного законодательства -> Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Кузнецов Виталий Алексеевич ОТВЕТЧИК: ЖСК "Дом на Сибирской-35"	Рахманова Маргарита Михайловна	27.03.2019	ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявлении, жалобы)	07.05.2019	
2-51/2019 (2-3061/2018;) ~ М-2801/2018	31.08.2018	КАТЕГОРИЯ: 2.209 - Прочие искивые дела -> прочие (прочие искивые дела) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Кузнецов Константин Витальевич ОТВЕТЧИК: ЖСК "Дом на Сибирской-35"	Михайлова Татьяна Александровна	18.04.2019	ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявлении, жалобы)		
2-2536/2018 ~ М-1771/2018	25.06.2018	КАТЕГОРИЯ: 2.118 - Споры, возникающие из жилищного законодательства -> Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Коваль Валентина Ивановна ОТВЕТЧИК: Амриян Артак Аветисович, Белкин Сергей Сергеевич, Беляева Ольга Михайловна, Бовкун Юрий Владимирович, Бондаренко Евгения Анатольевна, Бурева Тамара Петровна, Гашков Юрий Георгиевич,	Пуляева Ольга Валерьевна	10.09.2018	ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявлении, жалобы)	22.01.2019	

<p>2-1987/2018 ~ М-1196/2018</p>	<p>24.04.2018</p>	<p>Головина Светлана Петровна, Гребеньков Виталий Олегович, Гребеньков Олег Витальевич, Грищенко Виктор Валентинович, Гулучкина Людмила Николаевна, Десятова Татьяна Борисовна, Доброскок Сергей Федорович, Долганова Галина Васильевна, Досужная Галина Александровна, ЖСК "Дом на Сибирской-35", Измоденова Татьяна Николаевна, Карандин Андрей Юрьевич, Карандин Юрий Павлович, Кем Владимир Иванович, Колоколова Оксана Валерьевна, Медников Валентин Яковлевич, Медникова Тамара Потаповна, Михайлов Олег Алексеевич, Михайлова Ольга Владимировна, Отмахов Валерий Александрович, Пароль Владимир Александрович, Певницкий Александр Игоревич, Полуэктов Константин Валерьевич, Пряхина Ольга Павловна, Пыкин Александр Николаевич, Рауанова Лариса Зульфатовна, Рузин Игорь Геннадьевич, Савичев Виталий Валентинович, Скорородова Любовь Васильевна, Слободчикова Ксения Валентиновна, Стрелкова Людмила Васильевна, Слободчикова Константина, Филинова Марина Михайловна, Хасанова Саида Анверовна, Чайкина Ольга Михайловна, Шавырина Галина Михайловна, Шейфер Александр Андреевич, Шинкевич Ирина Валентиновна, Шипицына Раиса Юрьевна</p>	<p>Еременко Диана Александровна</p>	<p>31.10.2018</p>	<p>ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявления, жалобы)</p>	<p>26.03.2019</p>	
<p>2-1227/2018 ~ М-453/2018</p>	<p>19.02.2018</p>	<p>КАТЕГОРИЯ: 2.118 - Споры, возникающие из жилищного законодательства -> Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): Коваль Валентина Ивановна ОТВЕТЧИК: ЖСК "Дом на Сибирской-35"</p>	<p>Михайлова Татьяна Александровна</p>	<p>18.07.2018</p>	<p>Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН ЧАСТИЧНО</p>	<p>01.11.2018</p>	
<p>2-1181/2018 ~ М-452/2018</p>	<p>19.02.2018</p>	<p>КАТЕГОРИЯ: 2.209 - Прочие искивые дела -> прочие (прочие искивые дела) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): ЖСК "Дом на Сибирской-35" ОТВЕТЧИК: Коваль Валентина Ивановна</p>	<p>Кузьменко Лина Владимировна</p>	<p>10.07.2018</p>	<p>Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН ЧАСТИЧНО</p>	<p>30.10.2018</p>	
<p>2-1277/2018 ~ М-451/2018</p>	<p>19.02.2018</p>	<p>КАТЕГОРИЯ: 2.209 - Прочие искивые дела -> прочие (прочие искивые дела) ИСТЕЦ(ЗАЯВИТЕЛЬ): ЖСК "Дом на Сибирской-35" ОТВЕТЧИК: Кузнецов Константин Витальевич</p>	<p>Лыкова Татьяна Валерьевна</p>	<p>02.08.2018</p>	<p>Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН ЧАСТИЧНО</p>	<p>01.11.2018</p>	

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 сентября 2018 года

г. Новосибирск

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска в составе:
председательствующего судьи Пуляевой О.В.
при секретаре Дядченко К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению 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 Ольгу 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, Шейфер Александру Андреевичу, Шинкевич Ирине Валентиновне, Амиряну Артаку Аветисовичу, Рауановой Ларисе Зульфатовне, Карандину Андрею Юрьевичу, Десятовой Татьяне Борисовне, Гашкову Юрию Георгиевичу, Гребенькову Олегу Витальевичу, Пряхиной Ольге Павловне, Колоколовой Оксане Валерьевне, Бондаренко Евгению Анатольевичу, Пыкину Александру Николаевичу, Буреву Николаю Ивановичу, о признании сделки незаключенной,

у с т а н о в и л :

Коваль В.И. обратилась с иском к ЖСК «Дом на Сибирской-35» (л.д.5), в котором просила признать незаключенным соглашение от 30.09.2014 г. между собственниками объекта незавершенного строительства и ЖСК «Дом на Сибирской-35» в отношении Коваль Валентины Ивановны.

В ходе рассмотрения спора (л.д.173) по ходатайству истца к участию в рассмотрении спора в качестве соответчиков привлечены лица, подписавшие оспариваемое истцом соглашение: Полуэктов К.В., Гугучкина Л.Н., Шавырина Г.М., Медникова Т.П., Медников В.Я., Слободчикова К.В., Чайкина О.М., Михайлова О.В., Стрелкова Л.В., Гребеньков В.О., Досужая Г.А., Филинова М.М., Савичев В.В., Доброскок С.Ф., Сурикова Т.К., Михайлов О.А., Рузин И.Г., Тименцева С.Н., Беляева О.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., Кем В.И., Шейфер А.А., Шинкевич И.В., Амирян А.А., Рауанова Л.З., Карандин А.Ю., Десятова Т.Б., Гашков Ю.Г., Гребеньков О.Е., Бурев Н.И., Пряхина О.П., Колоколова О.В., Бондаренко Е.А., Пыкин А.Н.

Так же в судебном заседании 10.09.2018 г. истец уточнил требования, просил признать незаключенным соглашение от 30.09.2014 г. между собственниками объекта незавершенного строительства и ЖСК «Дом на Сибирской-35» не в отношении Коваль Валентины Ивановны, а в целом, в отношении всех лиц.

В обоснование требований указано, что является собственником объекта незавершенного строительства по ул. Сибирской, 35 (4181/100000 доли). ЖСК «Дом на Сибирской-35», обратился с иском о взыскании денежных средств в качестве неосновательного обогащения. (расходы на достройку объекта). ЖСК – застройщик, изменил параметры объекта. Истцом заявлен иск о признании права собственности на объект незавершенного строительства с измененными характеристиками. Оспариваемое истцом соглашение от 30.09.2014 г. им не подписано, является незаключенным, поскольку произведено распоряжение общей вещью. Распоряжение должно осуществляться по соглашению всех сторон. Кроме того, истец не давал согласие на предоставление земельного участка ответчику. Соглашение подписано Буревой Т.П. за Буреева Н.И. без полномочий. Требование направлено на установление юридического факта, а не на установление правовых последствий.

В судебное заседание Коваль В.И. не явилась. Ее представители Кузнецов В.А. и Ример И.В. поддержали требования, указав, что срок исковой давности не пропущен, истцом защищается не нарушенное право, а законный интерес, представив письменные пояснения к иску (от 09.08.2018 г.).

Представители ответчика ЖСК «Дом на Сибирской-35» Кем В.И., Бондаренко Е.А., Гребеньков О.В. с иском не согласились, представив письменный отзыв (л.д.23), указав, что у истца отсутствует правовой интерес по делу, дом введен в эксплуатацию, а принятые по иному делу обеспечительные меры препятствуют реализации прав. Истцом пропущен срок исковой давности. Ст.246 ГПК РФ, на которую ссылается истец, неприменима, поскольку не было отчуждения имущества. Истец злоупотребляет правом, подлежит применению ст.10 ГК РФ. Истцом соглашение не подписано, поэтому он не является надлежащим истцом.

В судебном заседании ответчики Бондаренко Е.А., Рузин И.Г., Савичев В.В. с иском не согласились. Ответчик Савичев В.В. указал, что имеет место гражданско-правовое сообщество, следовательно, подлежат применению нормы ЖК РФ. Ответчик Бондаренко Е.А. пояснила, что истец знал о всех действиях ответчиков и имеет место злоупотребление правом.

Ответчики Полуэктов К.В., Гугучкина Л.Н., Шавырина Г.М., Медникова Т.П., Медников В.Я., Слободчикова К.В., Чайкина О.М., Михайлова О.В., Стрелкова Л.В., Гребеньков В.О., Досужая Г.А., Филинова М.М., Доброскок С.Ф., Сурикова Т.К., Михайлов О.А., Тименцева С.Н., Беляева О.М.,

Амирян А.А.
Гребеньков О.В.
Пыкин А.Н.
Между
требования,

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., Кем В.И., Шейфер А.А., Шинкевич И.В., Амирян А.А., Рауанова Л.З., Карандин А.Ю., Десятова Т.Б., Гашков Ю.Г., Гребеньков О.В., Бурев Н.И., Пряхина О.П., Колоколова О.В., Пыкин А.Н. в судебное заседание не явились, извещались о времени и месте рассмотрения дела по месту жительства (см.реестр собственников, почтовые конверты, телеграммы, а так же письменные заявления, в которых ответчики считают иск не подлежащим удовлетворению).

Выслушав представителей истца, представителей ответчика ЖСК «Дом на Сибирской-35», ответчиков Бондаренко Е.А., Рузина И.Г., Савичева В.В., изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Установлено, что на ул.Сибирской,35 (стр.) имеется объект незавершенного строительства, сособственником которого является истец (4181\100 000 долей), а также ответчики: Полуэктов К.В., Гугучкина Л.Н., Шавырина Г.М., Медникова Т.П., Медников В.Я., Слободчикова К.В., Чайкина О.М., Михайлова О.В., Стрелкова Л.В., Гребеньков В.О., Досужая Г.А., Филинова М.М., Савичев В.В., Доброскок С.Ф., Сурикова Т.К., Михайлов О.А., Михайлова О.В., Рузин И.Г., Тименцева С.Н., Беляева О.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., Кем В.И., Шейфер А.А., Шинкевич И.В., Амирян А.А., Рауанова Л.З., Карандин А.Ю., Десятова Т.Б., Гашков Ю.Г., Гребеньков О.В., Бурев Н.И., Пряхина О.П., Колоколова О.В., Бондаренко Е.А., Пыкин А.Н., Кузнецов В.А., Коваль Г.И., Харина В.Д., Скороходова Л.В., Скороходов А.Н., Кузьмина М.А., Измоденова Т.Н., Гепоян М.С., Зороян А.З.

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

30.09.2014 г. частью вышеуказанных лиц – собственников объекта (Полуэктов К.В., Гугучкина Л.Н., Шавырина Г.М., Медникова Т.П., Медников В.Я., Слободчикова К.В., Чайкина О.М., Михайлова О.В., Стрелкова Л.В., Гребеньков В.О., Досужая Г.А., Филинова М.М., Савичев В.В., Доброскок С.Ф., Сурикова Т.К., Михайлов О.А., Рузин И.Г., Тименцева С.Н., Беляева О.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., Кем В.И., Шейфер А.А., Шинкевич И.В., Амирян А.А., Рауанова Л.З., Карандин А.Ю., Десятова Т.Б., Гашков Ю.Г., Гребеньков О.В., Бурев Н.И., Пряхина О.П., Колоколова О.В., Бондаренко Е.А., Пыкин А.Н.) подписано соглашение, в соответствии с которым (л.д.9) они, как субъекты права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, решили поручить кооперативу - ЖСК «Дом на Сибирской-35» выполнить комплекс

юридических и фактических действий, направленных на завершение 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. Указанные лица дали согласие Кему В.И., Полуэктову К.В. (арендаторам земельного участка) на заключение договора субаренды. Также дано согласие на пристройку к объекту дополнительных помещений, строительство подземной парковки, определить подрядчика и заключить договор и пр.

Истец и ряд иных лиц, поименованных в соглашении, его не подписывали, следовательно, по мнению суда, они не являются стороной сделки со множественностью лиц.

Вместе с тем, требование о признании сделки незаключенной может быть предъявлено стороной по сделке и лицом, которое имеет материально-правовой интерес. Лицо, не участвующее в договоре должно подтвердить наличие материально-правового интереса в его удовлетворении, указав, какие права или охраняемые законом интересы нарушены и каким образом они будут восстановлены в случае удовлетворения иска.

Истица вышеуказанное соглашение не подписывала, следовательно, стороной по сделке не является, а потому должна доказать свой материально-правовой интерес в признании ее незаключенной.

Признание договора незаключенным является способом защиты гражданских прав, имеющим отличия от признания сделки недействительной.

В обоснование заявленных требований истица ссылался на то, что ею защищается не нарушенное право, а законный интерес.

Как следует из протокола № 2 от 06.11.2014 г. членов ЖСК, а так же собственников долей общей долевой собственности на незавершенный строительством объект (л.д.73), принято решение об утверждении сметы деятельности кооператива, заключено соглашение собственников долей в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект (п.7). Доказательств отмены указанных решений общего собрания от 06.11.2014 г., признания их недействительными, истцом не представлено.

В данном случае ст.246 ГК РФ, на которую ссылается истец, не подлежит применению. Согласно ст.181.1 ГК РФ решение собрания, 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.

Таким образом, именно указанное решение общего собрания собственников, а не соглашение от 30.09.2014 г., породило для исти гражданско-правовые последствия.

Решение объе
Обязательств
заказчика За
нования

ЖСК создан решением собрания учредителей и является добровольным объединением на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье. Предметом деятельности кооператива является завершение строительства дома за счет собственных и привлеченных средств.

Истец, оспаривая соглашение, которое им не подписывалось, при этом не оплачивая строительство дома, и не отказываясь от своей доли в строении, фактически злоупотребляет правом в нарушение статьи 10 ГК РФ. У истца имеется право отказаться от получения в собственность объекта после его сдачи в эксплуатацию, что в свою очередь освободит его от обязанности по дополнительному финансированию строительства, решение о котором принято общим собранием от 06.11.2014 г. Именно решение общего собрания от 06.11.2014 г., а не соглашение, не подписанное всеми сосособственниками (указанными в нем лицами) наделило соответствующими правами требования возмещения убытков, понесенных в связи с завершением строительства. В случае же, если истец не желает отказываться от права на объект строительства, финансирование расходов по завершению строительства данного объекта (в том числе дополнительное финансирование при наличии на то объективной необходимости) является его обязанностью, независимо от того, вступил ли истец в члены ЖСК, или не вступил, о чем и заявлял в суде при рассмотрении иного спора ответчик – ЖСК «Дом на Сибирской-35».

Доводы истца (с учетом позиции ответчика Савичева В.В.) о том, что объект, не является до ввода его в эксплуатацию жилым домом, в связи с чем к спорным правоотношениям не подлежат применению нормы жилищного законодательства, отклоняются судом как ошибочные, основанные на неправильном толковании норм права.

Вместе с тем, суд не может согласиться с доводами ответчиков о пропуске срока исковой давности, поскольку ими не представлено доказательств того, что истец узнал о наличии оспариваемого соглашения ранее 3-х лет с даты подачи иска, т.е. 25.06.2015 г. Представленные ответчиками доказательства (списки заказных писем) не подтверждают указанные обстоятельства.

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

р е ш и л:

Исковые требования оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд, через суд вынесший решение, в течение месяца со дня вынесения в окончательной форме.

Судья

