

**ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

26 июня 2018 года

г. Краснодар

Прикубанский районный суд г. Краснодара в составе:

Председательствующего судьи  
Секретаря судебного заседания

Мищенко И.А.,  
Склярской С.М.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Жилищно-строительного кооператива «[REDACTED]» к [REDACTED] о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности,

**У С Т А Н О В И Л:**

Жилищно-строительный кооператив «[REDACTED]» обратился в суд с иском к [REDACTED], третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования - Администрация МО г. Краснодара, третье лицо - [REDACTED] о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности.

Исковые требования мотивированы тем, что 07 сентября 2016 года между ЖСК «[REDACTED]» и [REDACTED] заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4618 кв.м., находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. [REDACTED]. В момент подписания договора от имени ЖСК «[REDACTED]» действовал бывший Председатель правления - [REDACTED]. Истец указывает, что сделка между ЖСК «[REDACTED]» и [REDACTED] является недействительной по следующим основаниям. Последствия отчуждения земельного участка привели к тому, что в настоящий момент у ЖСК «[REDACTED]» отсутствуют права на земельный участок, предназначенный для строительства, и в связи с этим невозможно продление срока действия разрешения на строительство. Согласно вступившему в законную силу решению Первомайского районного суда города Краснодара по делу 2-26262/2015 от 26.11.2015г, ЖСК «[REDACTED]» обязан завершить строительство восьмиэтажного жилого дома, расположенного на спорном земельном участке. Отсутствие у ЖСК «[REDACTED]» прав на земельный участок и истечение срока действия разрешения на строительство объекта не позволяет истцу выполнить предписание судебного решения и создает реальную угрозу правам и законным интересам членов жилищно-строительного кооператива. В связи с этими обстоятельствами истцу вынесено предписание, в соответствии с частью 3 статьи 123.2 ЖК РФ, о приостановлении

деятельности ЖСК «[REDACTED]» по привлечению новых членов кооператива до устранения жилищно-строительным кооперативом нарушений. Ввиду вышеперечисленных обстоятельств, по заявлениям пайщиков ЖСК «[REDACTED]» в отношении председателя правления ЖСК «[REDACTED]» и секретаря правления [REDACTED] возбуждено уголовное дело по ч.4. ст.159 УК РФ. В настоящее время они содержатся под стражей в ФКУ ИЗ-23/1 УФСИН России по Краснодарскому краю.

Кроме этого истцом указано, что согласно выписке из ЕГРН, кадастровая стоимость земельного участка составляет 54 998 809.88 рублей, когда как по договору купли-продажи от 07.09.2016г. земельный участок был продан за 500 000 рублей. Таким образом, стоимость участка при отчуждении была занижена.

Также истцом заявлено, что [REDACTED] заключено более 190 договоров о вступлении в члены ЖСК, порядке выплаты и предоставления членам ЖСК жилья. Согласно Устава ЖСК все взносы членов приобретают статус общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, стороны договора знали о том, что земельный участок является общедомовым имуществом ЖСК «[REDACTED]».

Таким образом, отчуждение земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, произведенное без согласия этих собственников, нарушает их права.

Помимо этого, истец указал на факт сговора при отчуждении земельного участка, который подтверждается истцом в следующем порядке.

В отношении [REDACTED] и [REDACTED] возбуждено уголовное дело по ч.4. ст. 159 УК РФ. Потерпевшими по данному делу являются более 100 членов ЖСК «[REDACTED]». Истцом предоставлены копии постановлений о признании потерпевшими.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии общих намерений у [REDACTED] и [REDACTED] в отношении имущества ЖСК «[REDACTED]» и подтверждают возможность сговора при совершении оспариваемой сделки.

В договоре купли-продажи от 07.09.2018г. указано, что на земельном участке нет объектов недвижимости и что земельный участок свободен от всех имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора стороны могли не знать.

Данные пункты подтверждают сговор сторон сделки, так как и [REDACTED] и [REDACTED] знали о том, что на данном земельном участке имеется объект незавершенного строительства, что подтверждается предоставленными истцом документами (решение Первомайского районного суда города Краснодара по делу 2-26262/2015 от 26.11.2015г., Постановление Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края от 25.08.2016г).

Таким образом, [REDACTED] с учетом названных обстоятельств, должен был знать об отрицательных последствиях сделки по отчуждению земельного участка ЖСК «[REDACTED]».

Председатель правления ЖСК «[REDACTED]» [REDACTED] заключая договор купли-продажи земельного участка, действовал недобросовестно и неразумно, нарушив следующие нормы: часть 3 статьи 119 ЖК РФ, согласно которой Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав

и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно, а также пункт 130 Устава ЖСК « [REDACTED] » от 03.10.2014г., согласно которому, Председатель правления кооператива, при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей обязан действовать в интересах кооператива, осуществлять права и исполнять обязанности в отношении кооператива добросовестно и разумно.

Кроме всех вышеперечисленных обстоятельств ЖСК « [REDACTED] » ссылается на мнимость сделки, поскольку договор купли-продажи земельного участка заключен лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия.

В обосновании своих требований истец указал, что денежные средства по оспариваемой сделке не передавались. По данным финансовой отчетности ЖСК « [REDACTED] », средства от продажи земельного участка ни в кассу, ни на расчетный счет не поступали. Помимо этого, сам земельный участок из пользования ЖСК « [REDACTED] » не выбывал. Данный факт подтверждается представленными Истцом договорами, заключенными с новыми пайщиками и ЖСК « [REDACTED] », подписанные [REDACTED].

В судебном заседании председатель ЖСК « [REDACTED] » [REDACTED], представитель истца по доверенности Кантер В.В. поддержали доводы заявленных требований.

Ответчик [REDACTED], третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, [REDACTED], в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, о рассмотрении дела в их отсутствие не просили. Суд считает возможным, в соответствии со ст.233 ГПК РФ рассматривать дело в отсутствие ответчика, и в силу ст.167 ГПК РФ - в отсутствие третьего лица.

Представитель третьего лица: администрация муниципального образования город Краснодар, в судебном заседании полагался на усмотрение суда в части вынесенного решения.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, оценив в совокупности собранные по делу доказательства, приходит к следующему.

Согласно ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд обосновывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В соответствии со ст.55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В силу ст.67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению, основанному на беспристрастном, всестороннем и полном рассмотрении имеющихся доказательств в их совокупности.

Согласно части 2 статьи 1 ГК РФ Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе

договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Пунктом 3 статьи 1 ГК РФ предусмотрено, что 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 (п.4 ст.1 ГК РФ).

Согласно ст.10 ГК РФ 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).

При этом добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В соответствии с п.2 ст.218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Пунктом 1 статьи 209 ГК РФ предусмотрено, что только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. При этом только собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (п.2 ст.209 ГК РФ).

В силу статьи 159 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Судом установлено, что истец являлся собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4618 кв. м., находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. [REDACTED] что подтверждается Свидетельство о государственной регистрации права 23-АН №057260, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.10.2014г. была сделана запись о регистрации №23-23-01/519/2014-013.

Данный земельный участок отчужден по договору купли-продажи земельного участка от 07.09.2016г., заключенному между Жилищно-строительным кооперативом «[REDACTED]» и [REDACTED]

Истец, обратившись с иском в суд, ссылается на то, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, стороны действовали недобросовестно, в ущерб интересам членам ЖСК «[REDACTED]». В связи с этим истец просит признать заключенных договор от 07.09.2016 года недействительным и применить последствия недействительности сделки в части возврата участка в собственность истца.

В силу частей 1, 3 статьи 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. 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.

Из содержания ч.1 ст.129 ЖК РФ следует, что член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Таким образом, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом (часть 4 статьи 36 ЖК РФ).

Согласно части 3 статьи 119 ЖК РФ, Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Частью 4 статьи 1 ГК РФ закреплен принцип добросовестности, который входит в основные начала гражданского законодательства и является основой правопорядка.

Согласно части 1 статьи 169 ГК РФ, сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна и влечет последствия, установленные статьей 167 ГК РФ.

Согласно части 1 статьи 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

Согласно пункта 85 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №25 от 23.06.2015 года, для применения статьи 169 ГК РФ необходимо установить, что цель сделки, а также права и обязанности, которые стороны стремились установить при ее совершении, либо желаемое изменение или прекращение существующих прав и обязанностей заведомо противоречили основам правопорядка или нравственности, и хотя бы одна из сторон сделки действовала умышленно. Сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, влечет общие последствия, установленные статьей 167 ГК РФ (двусторонняя реституция).

Судом установлено, что сделка, совершенная между сторонами, не повлекла за собой никаких правовых последствий. Земельный участок не был передан в

собственность [REDACTED] равно как денежные средства по сделке не были переданы истцу.

Таким образом суд полагает, что совершенная между истцом и ответчиков сделка по отчуждению земельного участка является мнимой.

Однако, как подтверждается материалами дела, договор купли-продажи земельного участка от 07.09.2016г. был зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости № 23-23/001-23/001/851/2016-6951/2 от 21.09.2016 о государственной регистрации права.

Согласно части 1 статьи 170 ГК РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

В соответствии с пунктом 86 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №25 от 23.06.2015 года, следует учитывать, что стороны такой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. Равным образом осуществление сторонами мнимой сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной на основании пункта 1 статьи 170 ГК РФ.

В связи с тем, что ничтожная сделка не порождает юридических последствий, она может быть признана недействительной лишь с момента ее совершения.

Также судом установлено, что сделка совершена по сговору заключивших ее лиц и в ущерб интересам самого ЖСК «[REDACTED]».

Согласно выписке из ЕГРН, кадастровая стоимость земельного участка составляет 54 998 809,88 рублей. По договору купли-продажи от 07.09.2016г. земельный участок был продан за 500 000 рублей. Таким образом, стоимость участка при отчуждении была занижена в несколько десятков раз.

Согласно части 2 статьи 174 ГК РФ сделка, совершенная представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для представляемого или для юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

В соответствии с пунктом 86 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23.06.2015 года, по второму основанию сделка может быть признана недействительной, если установлено наличие обстоятельств, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого, который может заключаться как в любых материальных потерях, так и в нарушении иных охраняемых законом интересов (например, утрате корпоративного контроля, умалении деловой репутации).

Таким образом, ущерб интересам представляемого, возникший в результате совершения представителем сделки может заключаться как в любых материальных потерях, так и в нарушении иных охраняемых законом интересов, при этом доказыванию наличия явного ущерба подлежат обстоятельства, свидетельствующие о совершении сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, а также о том, что контрагент по сделке должен был знать о наличии явного ущерба, если это было очевидно. Для любого участника сделки в момент ее заключения, о чем, в частности, свидетельствует то, что предоставление, полученное по сделке, существенно ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента. Изложенные обстоятельства свидетельствуют о недействительности заключенной сделки.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст. 194-198, 233 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

Исковые требования Жилищно-строительного кооператива к [REDACTED] [REDACTED] о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4618 кв. м., находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. [REDACTED] заключенный между гр. [REDACTED] и Жилищно-строительным кооперативом «[REDACTED]» (ИНН [REDACTED] ОГРН [REDACTED]) 07.09.2016г. – удовлетворить.

Признать недействительной запись в Едином государственном реестре недвижимости № 23-23/001-23/001/851/2016-6951/2 от 21.09.2016 о государственной регистрации права.

Признать за Жилищно-строительным кооперативом «[REDACTED]» право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4618 кв. м., находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. [REDACTED]

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать право собственности Жилищно-строительного кооператива «[REDACTED]» на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4618 кв. м., находящийся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. [REDACTED]

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение 7 дней со дня вручения ему копии решения.

Заочное решение может быть обжаловано сторонами в апелляционную инстанцию Краснодарского краевого суда через Прикубанский районный суд г. Краснодара в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене заочного решения суда, а в случае, если такое заявление подано, в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Заочное решение принято в окончательной форме 20.10.2018г.

Председательствующий:

Секретарь

