

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Щёлково Московской области

«07» ноября 2023 года

Щёлковский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Фомичева А.А., при секретаре судебного заседания Качала З.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4758\2023 по иску Матвиенко Евгения Александровича, Живоглотовой Валентины Ивановны, Васильева Сергея Михайловича, Антипова Романа Викторовича, Живоглотова Дмитрия Николаевича к ООО "УК Комфорт" о признании недействительными договоров,

УСТАНОВИЛ:

Истцы Матвиенко Евгений Александрович, Живоглотова Валентина Ивановна, Живоглотов Дмитрий Николаевич, Васильев Сергей Михайлович, Антипов Роман Викторович обратились в Щёлковский городской суд Московской области с исковым заявлением к ООО «УК Комфорт» с требованием о признании недействительным договора соинвестирования от 26.12.2013 года заключенного между ДНП «Оболдино-1» и ООО «УК Комфорт», признании недействительным договора передачи права собственности заключенного между ООО «УК «Комфорт» и Дмитриюком Игорем Станиславовичем, аннулировании (погашении) в ЕГРН записи о регистрации права собственности на Дмитриюка Игоря Станиславовича, на объект с кадастровым номером 50:14:0040117:1278 распределительный газопровод среднего давления расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово» ДНП «Оболдино-1», поле 67,68.

В обоснование заявленных требований указали, что между Дачным некоммерческим партнерством «Оболдино-1» в лице представителя правления Адаменко В.В. и Истцами, являющимися собственниками земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г.о.Щелково, мкр.Лосиный парк, с кадастровыми номерами 50:14:0040117:145, 50:14:0040117:283, 50:14:0040117:539, 50:14:0040117:707, 50:14:0040117:1052, 50:14:0040117:1053, 50:14:0040117:249, заключены договоры о выполнении работ по подготовке к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения. Согласно п.2.1. предметом договоров являлось выполнение работ по подведению сетей инженерно-технического обеспечения к границам земельных участков Истцов. ДНП «Оболдино-1» обратилось в ГУП МО «Мособлгаз» за получением технических условий для присоединения к источнику газоснабжения и строительства газопровода высокого давления на 662 жилых строения расположенных по адресу Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово» ДНП «Оболдино-1» поле 67,68 с разработкой схемы газоснабжения всего микрорайона застройки. ДНП «Оболдино-1» заключило Договор на выполнение строительно-монтажных работ с ООО «Техстроймонтаж», согласно которому подрядчик обязался выполнить работы по газоснабжению объекта: строительство распределительного газопровода высокого давления и среднего давления к жилым домам ДНП

«Оболдино-1» расположенных по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово» ДНП «Оболдино-1», поле 67,68. Согласно Акту приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 24.03.2016 года, договор между ДНП «Оболдино-1» и ООО «Техстроймонтаж» был исполнен.

В 2021 году, при рассмотрении гражданского дела в Дорогомиловском суде г.Москвы № 02-0236/2021 о признании недействительным решения общего собрания связанным с землепользованием стало известно из представленных ООО «УК «Комфорт» в судебный процесс выписок из ЕГРН, что Дачным партнерством «Оболдино-1» в лице председателя правления Адаменко В.В., был заключен Договор соинвестирования от 26.12.2013 г. с ООО «УК «Комфорт» согласно которому ДНП «Оболдино-1» обязуется обеспечить строительство объекта газонабжения 238 жилых строения «Заповедный парк-2», газоснабжения 662 жилых строения «Лосиный парк-1», газорегуляторный пункт блочный, расположенных по адресу: Московская область, Щелковский район, ДНП «Оболдино-1» с последующей регистрацией права собственности. Согласно соглашению об отступном от 07 октября 2016 года обязательства вытекающие из договора соинвестирования от 26.12.2013 года прекращены путем передачи Должником ООО «УК «Комфорт» Кредитору ДНП «Оболдино-1» в качестве отступного вексель номинальной стоимости 60 000 000 рублей. В ЕГРН внесены записи регистрации № 50:14:0040117:1278-50/014/2019-1 от 18.07.2019 г. о праве собственности ООО «УК «Комфорт» на спорное имущество.

Совершенная сделка о передаче газопровода в собственность ООО «УК «Комфорт» нарушает, по мнению Истцов, их права на приобретение доли в праве общей долевой собственности на газопровод высокого и среднего давления, предусмотренные п.1 ст.25 и п.1 ст.28 Федерального закона от 29.07.2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты, в соответствии с которыми при ликвидации товарищества имущество общего пользования, за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.

Уточнив исковые требования истцы просят суд признать недействительным договор соинвестирования от 26.12.2013 года заключенный между ДНП «Оболдино-1» и ООО «УК Комфорт», признать недействительным договора передачи права собственности заключенный между ООО «УК «Комфорт» и Дмитриюком И.С. аннулировать, погасить в ЕГРН запись о регистрации права собственности Дмитриюка И.С. на объект с кадастровым номером 50:14:0040117:1278 - распределительный газопровод среднего давления расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово» ДНП «Оболдино-1», поле 67,68.

В судебном заседании истец Матвиенко Е.А., действующий от своего имени, а также как представитель истцов Антипова Р.В., Васильева С.М., Живоглотова Д.Н., Живоглотовой В.И. и третьего лица не заявляющего

самостоятельных требований относительно предмета спора СНТ СН «Лосиный парк», а также представитель истца Матвиенко - Джапаридзе В.Г., доводы иска поддержали и просили его удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «УК «Комфорт» Шимановская А.П., а также представитель ответчика Дмитрюка И.С. - Шабакаев Д.А. требования просили оставить без удовлетворения.

Ответчик ДНП "Оболдино-1" в лице конкурсного управляющего Викторовой Е.Ю., а также третье лицо не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора Администрация г.о. Щёлково Московской области в судебное заседание представителей не направили. От Викторовой Е.Ю. 28.09.2022 года поступили письменные пояснения по иску, в которых указано, что из искового заявления не усматривается о нарушении каких-либо прав истцов

Выслушав явившиеся стороны, исследовав письменные материалы, суд приходит к следующему выводу.

Из материалов дела усматривается, что ДНП «Оболдино-1» заключен Договор соинвестирования от 26.12.2013 года с ООО «УК «Комфорт» согласно которому ДНП «Оболдино-1» обязуется обеспечить строительство объекта газонабжения 238 жилых строения «Заповедный парк-2», газоснабжения 662 жилых строения «Лосиный парк-1», газорегуляторный пункт блочный, расположенных по адресу: Московская область, Щелковский район, ДНП «Оболдино-1» с последующей регистрацией права собственности на газопровод среднего давления.

Согласно соглашения от 07.10.2016 года обязательства вытекающие из договора соинвестирования от 26.12.2013 года прекращены путем передачи от ООО «УК «Комфорт» в ДНП «Оболдино-1» в качестве отступного вексель номинальной стоимости 60 000 000 рублей.

В ЕГРН внесены записи регистрации № 50:14:0040117:1278-50/014/2019-1 от 18.07.2019 г. о праве собственности ООО «УК «Комфорт» на спорное имущество.

Указанному газопроводу среднего давления присвоен кадастровый номер 50:14:0040117:1278, определено местоположение: Московская область, Щелковский район, СПК «Жегалово» ДНП «Оболдино-1», поле 67,68.

На основании договора купли-продажи от 01.08.2022 года ООО «УК «Комфорт» продало Дмитрюку И.С. вышеуказанный газопровод среднего давления.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В силу пункта 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно пункту 2 статьи 166 ГК РФ требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы

лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

В материалы дела истцами представлены письменные доказательства о праве собственности на земельные участки, в настоящее время располагающиеся на бывшей территории ДНП «Оболдино-1».

Истцы в обоснование заявленных требований ссылаются на положения ст.28 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», заявляя о праве на приобретение доли в праве общей долевой собственности на газопровод в случае ликвидации садоводческого товарищества, однако, оспариваемые истцами сделки были совершены до 01.01.2019 года, т.е. в период действия Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и нормативное регулирование Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ не подлежит применению в данном случае.

Между тем, у ДНП «Оболдино-1» отсутствовало какое-либо имущество, созданное или приобретенное после 01.01.2019 года, поскольку определением Арбитражного суда Московской области от 13.08.2018 года по делу № А41-75331/2017 ДНП «Оболдино-1» признано несостоятельным (банкротом) и 27.02.2023 года конкурсное производство завершено.

Согласно абз. 4 п. 2 ст. 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ, действующего в период возникновения спорных правоотношений, размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества, не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

Согласно п. 4 ст. 4 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом партнерстве

имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким партнерством на взносы его членов, является собственностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства как юридического лица. Между тем как установлено судом, Истцы никогда не являлись членами ДНП «Оболдино-1».

Как установлено судом, Истцами вносилась оплата по договорам на выполнении работ по подготовке к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения, таким образом, внесенную Истцами плату нельзя рассматривать как взносы в имущество ДНП «Оболдино-1», как того требуют положения п. 4 ст. 4 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ. Более того, договоры на выполнение работ по подготовке к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения содержат положения о том, что в результате исполнения договора право собственности на сети инженерно-технического обеспечения, проведенные по границам земельного участка, у истцов не возникает.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, и такое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов.

В соответствие со ст. 8 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях» имущество, переданное некоммерческому партнерству его членами, является собственностью партнерства. Члены некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, а некоммерческое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов, если иное не установлено федеральным законом. Некоммерческое партнерство вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

Вышеуказанные законы не содержат норм, запрещающих ДНП «Оболдино-1» приобретать/отчуждать имущество для своей уставной деятельности или заключать иные сделки. Законодательство, уставные документы Партнёрства не содержат требований об обязательном одобрении общим собранием членов сделок по приобретению или отчуждению имущества партнерства.

Положения п. 1 ст. 21 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", действующего в период возникновения спорных правоотношений, также не относят заключение сделок к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения.

На основании подп. 4 п. 2 ст. 23 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", действующего в период возникновения спорных правоотношений, председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует без доверенности от имени такого объединения, в том числе на основании решения правления заключает сделки.

В силу п. 71 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации" оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (абзац второй пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом не требуется доказывания наступления указанных последствий в случаях оспаривания сделки по основаниям, указанным в статье 173.1, пункте 1 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации, когда нарушение прав и охраняемых законом интересов лица заключается соответственно в отсутствии согласия, предусмотренного законом, или нарушении ограничения полномочий представителя или лица, действующего от имени юридического лица без доверенности.

Кроме того, Истцами в основание оспаривания заявлены положения п.п. 1-2 ст. 174 ГК РФ.

Согласно п. 1 ст. 174 ГК РФ если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором или положением о филиале или представительстве юридического лица либо полномочия действующего от имени юридического лица без доверенности органа юридического лица ограничены учредительными документами юридического лица или иными регулирующими его деятельность документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или такой орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, лишь в случаях, когда доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об этих ограничениях.

В соответствии с п. 2 ст. 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.

Между тем, законодательство не содержит положений, позволяющих любым третьим лицам предъявлять, иски на основании п. 2 ст. 174 ГК РФ в интересах ДНП «Оболдино-1».

Таким образом, в ходе рассмотрения дела истцами не представлено доказательств, позволяющих сделать вывод, что оспариваемые сделки нарушили права и законные интересы истцов и (или) создали угрозу нарушения их прав.

Кроме того, руководствуясь п. 2 ст. 181 ГК РФ, суд полагает обоснованным довод ответчика о пропуске истцом годичного срока исковой давности, подлежащего применению к оспоримой сделке.

Суд не соглашается с позицией истцов о том, что о нарушении своих прав они узнали из материалов гражданского дела рассмотренного в Дорогомилевском районном суде г. Москвы по делу № 02-0236/2021.

Регистрация права собственности ответчика на газопровод с кадастровым номером 50:14:0040117:1278 возникла на основании записи о регистрации в ЕГРН за № 50:14:0040117:1278-50/014/2019/1 от 18.07.2019 года. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются открытыми и общедоступными.

Обратившись в суд с настоящим иском 28 июля 2022 года, Истцами пропущен трёх летний срок исковой давности, о применении которого заявлено ответчиками, и оснований для его восстановления у суда не имеется.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Живогловой Валентины Ивановны, Васильева Сергея Михайловича, Антипова Романа Викторовича, Живоглова Дмитрия Николаевича к ООО "УК Комфорт" о признании недействительным договора соинвестирования от 26.12.2013 года, заключенного между ДНП «Оболдино-1» и ООО «УК Комфорт» и недействительным договора передачи права собственности между ООО «УК Комфорт» и Дмитриюком Игорем Станиславовичем. В порядке применения последствия недействительности сделки аннулировании в ЕГРН записи о регистрации права собственности Дмитриюка Игоря Станислаовича на объект, распределительный газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Московская область, Щёлковский р-н, СПК «Жегалово», ДНП «Оболдино-1», поле 67, 68 – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца с даты изготовления решения в окончательной форме в Московский областной суд через Щёлковский городской суд Московской области.

Судья

подпись

А.А. Фомичев